

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономическая безопасность»

ВКР ПРОВЕРЕНА

Рецензент,

_____/_____/

« ____ » _____ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой ЭБ, д.э.н., доцент

_____/ А.В. Карпушкина /

« ____ » _____ 2018 г.

Экспертиза оценки стоимости объекта недвижимости

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.05.01. 2018. XXX. ВКР

Руководитель ВКР доцент, к.э.н.

_____/ Рязанцева О.В.

« ____ » _____ 2018 г.

Автор

студент группы ВШЭУ – 505

_____/ Ваисов Р.И.

« ____ » _____ 2018 г.

Нормоконтролер, профессор, д.т.н.

_____/ Гурлев В.Г.

« ____ » _____ 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Ваисов Р.И. Экспертиза оценки стоимости объекта недвижимости. – Челябинск: ЮурГУ, ВШЭУ – 505; 2018, 127 с., 18 ил., 17 табл., библиографический список – 23 наим., 4 прил.

Данная выпускная квалификационная работа посвящена экспертизе оценки стоимости объекта недвижимости.

Выпускная квалификационная работа состоит из трех основных разделов, заключения, библиографического списка и приложений.

Первый раздел посвящен анализу теоретических и правовых аспектов оценки недвижимости. Так же первый раздел посвящен анализу методических основ оценки объекта недвижимости.

Во втором разделе проводится анализ оценочной экспертизе как инструмента разрешения споров при определении стоимости объекта недвижимости.

В третьем разделе определяется залоговая стоимость объекта недвижимости, на основе определения его рыночной и справедливой стоимости.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	10
1.1 Общие понятия и терминология.....	10
1.2 Нормативно–правовое обеспечение оценки недвижимости.....	16
1.3 Методические основы оценки недвижимости.....	25
1.3.1 Общие требования к организации процесса оценки недвижимости.....	25
1.3.2 Подходы и методы оценки рыночной стоимости.....	31
2 ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	44
2.1 Экспертиза в судебном процессе.....	44
2.2 Судебная оценочная экспертиза.....	48
2.2.1 Понятие и типовые вопросы.....	48
2.2.2 Различия между экспертом и оценщиком.....	53
2.2.3 Экспертиза отчета об оценке, отличия от экспертного заключения.....	54
2.3 Вопросы определения залоговой стоимости имущества в рамках судебной оценочной экспертизы.....	59
2.3.1 Понятие залоговой стоимости.....	59
2.3.2 Методические основы определения залоговой стоимости имущества.....	63
3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	68
3.1 Описание объекта оценки.....	68
3.2 Определение физического износа здания.....	75
3.3 Сравнительный анализ стоимости объекта оценки.....	76
3.4 Обзор вторичного рынка жилой недвижимости в г. Екатеринбург.....	87
3.5 Определение рыночной, и залоговой стоимости объекта оценки.....	90

3.5.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	90
3.5.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки.....	100
3.5.3 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки и его залоговой стоимости.....	101
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	109
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	111
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	114
АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ.....	120

ВВЕДЕНИЕ

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая может выступать в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предметов или объектов потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Благодаря конструктивному взаимодействию между государством и оценщиками, процесс оценки имущества в последние годы стал гораздо более цивилизованным по сравнению с теми временами, когда независимая оценка в России только зарождалась.

Актуальность выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности нуждается в совершенствовании, отсутствует достаточная информационная база для оценки объектов недвижимости. В связи с этим судебная экономическая экспертиза в случае возникновения спорных вопросов по поводу рыночной стоимости объектов недвижимости приобретает особую важность

Цель выпускной квалификационной работы заключается в исследовании теоретических и практических аспектов оценки стоимости объекта недвижимости в целях залога на примере объекта жилой недвижимости.

Для реализации поставленной цели были решены следующие задачи:

- исследована роль судебной экономической экспертизы в обеспечении экономической безопасности;
- проанализирована нормативно-правовая база оценочной деятельности;
- изучены общие методы оценки недвижимости;
- проведена комплексная экспертная оценка объекта недвижимости;
- определена стоимость объекта жилой недвижимости в целях залога;
- сделаны выводы по проведенной работе.

Объект исследования – объект жилой недвижимости, расположенный по адресу: Россия, Свердловская область, Белоярский район, с. Косулино, ул. Уральская 41 кв. 71.

Предмет исследования – объективное, независимое и достоверное установление рыночной стоимости, процесс проведения оценки недвижимости в целях банковского обеспечения залога.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. В первой главе рассматриваются теоретические и правовые аспекты оценки недвижимости. Во второй оценочная экспертиза рассматривается как инструмент разрешения споров при определении стоимости недвижимости. В третьей главе проводится оценка рыночной стоимости объекта недвижимости в целях залога. Проводится анализ рынка недвижимости, выполняется оценка с помощью инструментов сравнительного, затратного и доходного подходов. Заключение содержит результаты проведенной работы по выполнению поставленных в выпускной квалификационной работе задач.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Общие понятия и терминология

Необходимым условием успешных экономических преобразований в нашей стране является создание развитой инфраструктуры рыночной экономики, важнейшим элементом которой является оценочная деятельность. Сегодня стоимостная оценка заняла свое достойное место в рыночной системе хозяйствования.

Результаты оценки стоимости различных объектов собственности являются основой для принятия большинства решений в частном и в государственном секторе. Оценка стоимости стала неотъемлемым инструментом в арсенале современного российского бизнесмена, финансиста, менеджера, экономиста.

В данном разделе мы раскроем суть основных понятий, используемых в оценочной деятельности.

В Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ–135 отмечается, что «под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной собственности».

Профессиональная терминология приводится и в нормативно–правовых актах, регулирующих процесс оценки. К данным документам относятся:

- ФСО №1 «Общие положения и понятия оценки, подходы и требования проведения оценки» (утвержден приказом Министерства экономического развития от 20 июля 2007г №256);
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Министерства экономического развития от 20 июля 2007г №255);
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Министерства экономического развития от 20 июля 2007г №254);

– ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (утвержден приказом Министерства экономического развития от 22 октября 2010г №508);

– ФСО № 5«Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (от 4 июля 2011 года N 238);

– ФСО №6«Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» (от 7 ноября 2011 года N 628).

Приведем терминологию, используемую в данной выпускной квалификационной работе.

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.[15]

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, от даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

– Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Риск ликвидности – риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене.

Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене.

Правособственность включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки—наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Профессиональные оценщики разработали логический и систематический подход к определению стоимости. Он реализуется через серию последовательных шагов, позволяющих принимать во внимание все важные и значимые факты, которые могут повлиять на стоимость собственности. То есть, теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов.

1) Принципы, основанные на представлениях собственника:

Принцип полезности – заключается в том, что собственность только тогда обладает стоимостью, когда является полезной какому–либо потенциальному собственнику и может быть нужна для реализации определенной экономической функции.

Принцип замещения – заключается в том, что рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающей эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания (предвидения) – стоимость объекта собственности определяется не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми событиями. То есть полезность объекта собственности связывается со стоимостью

прогнозируемых выгод от объекта собственности. Таким образом, в соответствии с данным принципом стоимость объекта определяется как текущая стоимость дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным объектом собственности.

2) Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.

Принцип вклада – включение любого дополнительного фактора в объект собственности экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости больше затрат на приобретение или строительство данного фактора. Указанный прирост стоимости и является вкладом.

Принцип остаточной продуктивности – определяется как чистый доход, относимый к земле после оплаты остальных факторов производства. На практике, земельный участок может дать возможность пользователю извлекать максимальные доходы или до предела уменьшать затраты.

Принцип сбалансированности (пропорциональности) – максимальный доход можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства. То есть факторы производства должны находиться в пропорциональном соотношении друг с другом, чтобы обеспечить максимальные доходы владельцу объекта собственности.

Принцип предельной производительности (возрастания и уменьшения доходов) – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и растет, но уже замедляющимися темпами, а затем и вовсе затраты могут превысить отдачу.

Принцип экономической величины (экономического размера) – это характерный оптимальный размер собственности, который наилучшим способом соответствует рыночным предпочтениям, преобладающим в окружающей местности (на данном рынке собственности). Отклонение от экономического размера, как правило, приводит к снижению привлекательности и стоимости объекта.

Принцип экономического разделения – это такое разделение имущественных прав, связанных с объектом собственности, при котором обеспечивается оптимальная структура текущих и ожидаемых выгод и как следствие максимальная стоимость. Причем имущественные права могут быть различными способами распределены во времени и пространстве.

3) Принципы, связанные с внешней средой.

Принцип спроса и предложения – когда объемы спроса и предложения сбалансированы, то рыночная цена как правило отражает затраты производства на оцениваемую собственность. То есть цена равна затратам и как правило стоимости.

Принцип зависимости – для точного определения рыночной стоимости необходимо исследовать связи между его стоимостью, экономическими и политическими условиями и другими внешними факторами, оказывающими влияние на условия функционирования объекта собственности.

Принцип соответствия – максимальную стоимость имеют объекты собственности, соответствующие требованиям рынка по уровням удобств и услуг, оснащенности производства, технологии, уровню доходности и т.д.

Таким образом, использование единых подходов, принципов и терминологии позволяет достичь согласованного подхода в процессе практической деятельности профессиональных экспертов–оценщиков. Общие требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности отражены в нормативно–правовых актах, обзор которых приведен в следующем разделе выпускной квалификационной работы.[17]

1.2 Нормативно–правовое обеспечение оценки недвижимости

Нормативно–правовая база оценочной деятельности весьма обширна.

Роль нормативно–правовых актов сводится к установлению общих рамок осуществления оценочной деятельности, требований к кандидатуре оценщика, стандартов отчетов и общих требований к применяемым методикам.

29 июля 1998 г. был принят Федеральный закон N 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», многократно подвергавшийся редакционным изменениям и действующий по настоящее время.

Указанным Законом (ст. 18) проведена четкая грань между тремя уровнями системы регулирования оценочной деятельности и строго разграничены полномочия в этой сфере.



Рисунок 1.1 – Уровни системы урегулирования оценочной деятельности

Высший уровень в иерархии принадлежит федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, осуществляющим государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно–правового регулирования. В соответствии со ст. 19 Закона функциями уполномоченных федеральных органов являются:

- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
- нормативно–правовое регулирование в области оценочной деятельности, утверждение федеральных стандартов оценки;

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

Второй уровень – Национальный совет по оценочной деятельности (далее – НСОД), осуществляющий регулирование оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки. Национальный совет является негосударственным институтом и создается саморегулируемыми организациями оценщиков в целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной деятельности.

Определены функции НСОД, к которым отнесены:

- разработка федеральных стандартов оценки;
- рассмотрение проектов нормативных правовых актов, регулирующих оценочную деятельность, и рекомендация их к утверждению уполномоченным федеральным органом;
- рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб саморегулируемых организаций оценщиков и потребителей соответствующих услуг, создание общероссийского третейского суда в сфере оценочной деятельности.

На третьем уровне системы регулирования оценочной деятельности находятся саморегулируемые организации оценщиков (далее – СРО). К функциям таких организаций отнесены:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил и условий приема в члены организации;

- ведение реестра; определение прав и обязанностей таких организаций, в том числе: формирование компенсационного фонда для обеспечения ответственности своих членов, контроль за соблюдением членами организации требований законов, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

В некоторых случаях СРО вправе применять меры дисциплинарного воздействия к своим членам, исключать их из состава СРО, а также отказывать в принятии новых членов. СРО выполняют как регулирующие, так и контрольные функции. К числу регулирующих функций СРО следует отнести:

- разработку и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- разработку и утверждение правил и условий приема в члены СРО, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

- организацию информационного и методического обеспечения своих членов.

Регулирующей является и функция оспаривания в суде актов органов государственной власти и органов местного самоуправления и действий (бездействие) этих органов, нарушающих права и законные интересы всех или части членов СРО.

Контрольными функциями СРО являются:

– контроль над осуществлением членами СРО оценочной деятельности в части соблюдения ими требований комментируемого Закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;

– ведение реестра членов СРО и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

– прием в члены и исключение из членов СРО по основаниям, предусмотренным комментируемым Законом и внутренними документами СРО.

В зависимости от объекта оценки существуют также дополнительные акты, которые носят специфический характер и важны по большей мере для оценщиков, нежели юристов.

Все акты, касающиеся оценочной деятельности в Российской Федерации, принимаются в соответствии с международными нормами и договорами, в связи с этим их соблюдение обеспечивается исполнением национального законодательства. Нормы международных актов восполняют некоторые пробелы, имеющиеся в российском праве.

Этические нормы поведения оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, взаимодействии с заказчиками, другими оценщиками, саморегулируемыми организациями оценщиков, со средствами массовой информации, а также с юридическими лицами определяют типовые правила профессиональной этики оценщиков. (см. Приказ Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 г. № 708)[16]

Рассмотрим более подробно положения этих нормативно-правовых актов, касающиеся оценки недвижимости и судебной оценочной экспертизы.

Основным нормативно-правовым актом в данной сфере является Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ–135.

В первой главе Закона дается определение понятия «оценочная деятельность», определяется субъектный состав отношений, объекты оценки, закреплено право Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований, т.е. публичных образований, а также физических лиц и юридических лиц, т.е. частных и корпоративных лиц, на проведение оценки любых принадлежащих им объектов оценки, установлена презумпция определения рыночной стоимости при оценке объектов, предусмотрены случаи обязательного проведения оценки.

Вторая глава Закона посвящена основаниям для проведения оценочной деятельности. Глава определяет обязательные требования к договору на проведение оценки, требования к содержанию отчета о проведении оценки, предусматривает возможность судебного оспаривания достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете оценщика, устанавливает права и обязанности оценщика и лица, заключившего с ним договор, предусматривает независимость оценщика.

Третья глава посвящена регулированию оценочной деятельности. В ней установлен порядок регулирования оценочной деятельности, функции уполномоченных органов, порядок деятельности саморегулируемых организаций, их права и обязанности, определен порядок обеспечения имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности, предусмотрено обязательное страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

В четвертой главе приводятся заключительные положения Закона.

Закон об оценочной деятельности определяет, что подходы к оценке стоимости имущества едины независимо от формы собственности.[6]

Оценщик является субъектом оценочной деятельности. Обязательными признаками оценщика являются:

- физическое лицо;

- членство в одной из СРО;
- страхование ответственности.

Оценщик может заниматься частной практикой, а может быть работником юридического лица. При этом если юридическое лицо намеренно выступать в качестве работодателя для оценщика, оно должно соответствовать условиям, установленным ст. 15.1 Закона об оценочной деятельности. Юристу, имеющему дело с отчетами оценщика, крайне важно знать эти условия, поскольку их несоблюдение свидетельствует о том, что лицо, работающее в такой организации, не является субъектом оценочной деятельности, а составленный им отчет не может расцениваться как допустимое доказательство. Приведенное основание и иные возможные обстоятельства оспоримости доказательств в виде отчета оценщика будут рассмотрены подробно в следующих главах.

Объектом оценочной деятельности могут выступать:

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

Основанием для проведения оценки является договор.

В ст. 10 Закона об оценочной деятельности закрепляются обязательные требования к договору на проведение оценки:

- 1) Простая письменная форма;
- 2) Указание обязательных условий, а именно:
 - цель оценки;

- описание объекта(ов) оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;
- наименование СРО, членом которой является оценщик, и место ее нахождения;
- стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика;
- сведения об оценщике(ах), которые будут проводить оценку в случае заключения договора с юридическим лицом.

Перечисленные условия являются существенными условиями договора на проведение оценки, их наличие обязательно для заключения договора.

Отсутствие вышеуказанных условий указывает на то, что договор считается не заключенным, соответственно, никаких правовых последствий не возникает.

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой той оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Возможность проведения объективной оценки обеспечивается через важнейший принцип деятельности оценщиков – их независимость, что означает

осуществление деятельности не согласно чьим–то пожеланиям и интересам, а в соответствии с нормами и стандартами.

В связи с переходом к саморегулированию в сфере оценочной деятельности установлено деление стандартов оценочной деятельности на федеральные стандарты оценки, разрабатываемые НСОД и утверждаемые Минэкономразвития России, и стандарты и правила оценочной деятельности, разрабатываемые и утверждаемые СРО.[6]

Таблица 1.1 – Федеральные стандарты оценки

Номер стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508
ФСО N 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326
ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327
ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328

Окончание таблицы 1

Номер стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития России от 25 июня 2015 N 297
ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721
ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722

Требования федеральных стандартов оценки обязаны соблюдать все оценщики при осуществлении оценочной деятельности, а требования стандартов и правил оценочной деятельности – оценщики, являющиеся членами СРО, разработавшей и утвердившей данные стандарты и правила, т.е. требования стандартов и правил оценочной деятельности, разработанных и утвержденных СРО, обязаны соблюдать только те оценщики, которые являются членами данной СРО.

Большое значение для лиц, которые имеют дело с оценочной деятельностью в рамках судопроизводства, имеет Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73–ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон о судебно-экспертной деятельности). Данный акт регулирует правила проведения оценки в рамках судебного процесса, устанавливает соответствующие требования, которым должна отвечать судебная экспертиза.[7-11]

1.3 Методические основы оценки недвижимости

1.3.1 Общие требования к организации процесса оценки недвижимости

Как известно, объекты материального мира можно классифицировать на движимые и недвижимые вещи. Российское гражданское законодательство содержит положения, определяющие некоторые характеристики, позволяющие отнести ту

или иную вещь к категории недвижимых или движимых вещей. Законодатель относит к недвижимости земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Помимо указанного перечня, к недвижимости также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Согласно п. 1 ст. 132 ГК РФ предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В ст. 133.1 ГК РФ говорится о том, что в качестве недвижимой вещи может выступать единый недвижимый комплекс, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество право собственности на совокупность входящих в него объектов зарегистрировано как одну недвижимую вещь. Следует отметить, что перечень, содержащийся в ГК РФ, не является исчерпывающим, поскольку законодателем отмечено, что законом к недвижимости могут быть отнесены и иные объекты.

Итак, в законе содержится весьма обтекаемая формулировка понятия «недвижимое имущество», в связи с чем на практике довольно часто возникают вопросы, касающиеся относимости той или иной вещи к категории недвижимости.

Определенные сложности возникают также с отнесением к категории недвижимости объектов незавершенного строительства. Согласно правовой позиции высших судов объект признается объектом недвижимости только при наличии фундамента. Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ).[2-5]

В связи с существующими проблемами в практической юридической деятельности тема определения перечня объектов, которые можно относить к недвижимому имуществу, до сих пор активно развивается теоретиками. Для выявления критериев, соответствие которым позволяет говорить об объекте как о недвижимом имуществе, необходимо определиться с признаками недвижимого имущества.

Как известно, недвижимостью объект может быть признан «по природе» либо «по закону». В первом случае можно говорить о физическом характере категории недвижимости, поскольку по данному признаку к недвижимости могут быть отнесены только те объекты, которые действительно прочно связаны с землей и не могут быть перемещены без несоразмерного ущерба их назначению (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства). Также недвижимостью «по природе» признается и сама земля (земельные участки). К недвижимости «по закону» относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, предприятие как имущественный комплекс. Очевидно, что воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания вовсе не связаны с землей и, отделяясь от нее, перемещаются без всякого ущерба. Отнесение их к объектам недвижимости обусловлено необходимостью их государственной регистрации по причине высокой значимости в гражданском обороте. В целом существующий уровень развития технологий позволяет осуществлять также перемещение зданий и сооружений без ущерба их назначению, однако подобные случаи не столь распространены. Вместе с тем если принимать этот факт во внимание, то можно заключить, что единственным классическим объектом недвижимости можно считать только земельные участки.

Тем не менее, на сегодняшний день недвижимостью являются все перечисленные выше объекты, существенные по размерам, стоимости, значению, большинство из которых связаны с землей.

Недвижимость очень часто становится объектом той или иной сделки. Ввиду высокой значимости определение стоимости таких объектов является крайне важным этапом подготовки к совершению сделки. Оценка недвижимости производится оценщиками в соответствии с установленными Законом об оценочной деятельности правилами. Однако, безусловно, имеет определенные особенности, которые отражены в ФСО № 7 "Оценка недвижимости". Цель этой главы заключается в анализе основных правил проведения оценки недвижимого имущества применительно к рассматриваемым в судах делам.

Имущественные правоотношения по поводу недвижимости весьма разнообразны, что обуславливает широкий спектр ситуаций, в которых встает вопрос об оценке недвижимости.

Потребность в оценке того или иного объекта недвижимости может возникнуть, например, в следующих случаях:

1) При внесении недвижимого имущества в качестве вклада в уставный капитал предприятия.

Доля в уставном капитале может быть оплачена как денежными средствами, так и имуществом, в том числе недвижимым. Учредителя, который осуществляет вклад посредством его оплаты недвижимостью, прежде всего, интересует вопрос о том, какую долю впоследствии он получит. Для этого необходимо знать, какова стоимость вносимого им имущества. Денежная оценка не денежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества должна быть проведена независимым оценщиком. Участники хозяйственного общества не вправе определять денежную оценку не денежного вклада в размере, превышающем сумму оценки, определенную независимым оценщиком.

При оценке недвижимости, вносимой в качестве вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью, независимость оценщика гарантирует установленная гражданским законодательством ответственность за заведомое завышение стоимости имущества.

Так, в соответствии со ст. 66.2 ГК РФ оценщик и участники общества в случае недостаточности имущества общества солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах суммы, на которую завышена оценка имущества, внесенного в уставный капитал, в течение пяти лет с момента государственной регистрации общества или внесения в устав общества соответствующих изменений.

2) Для целей постановки активов на баланс предприятия.

Оценка недвижимого имущества в данной ситуации проводится постольку, поскольку подготовленный независимым оценщиком отчет об оценке объекта

недвижимости является основанием для постановки данного имущества на бухгалтерский учет.

Необходимость проведения такого рода оценки недвижимости возникает при приобретении имущества, создании или выявлении неучтенного имущества.

3) В целях кредитования недвижимости под залог.

В данном случае оценка недвижимости производится для банка, выдающего кредит. Согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в договоре об ипотеке указывается оценка предмета ипотеки. Установление стоимости закладываемого имущества имеет большое значение, как для залогодателя, так и для залогодержателя и позволяет в дальнейшем цивилизованно и эффективно разрешить возникшие разногласия. При оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования, применяются правила, установленные ФСО № 9.

4) При совершении сделок купли–продажи.

По общему правилу продавец вправе самостоятельно определить стоимость недвижимого имущества, подлежащего продаже. Привлечение независимого оценщика для определения цены недвижимости в данном случае не является обязательным, однако нередко встречается в практике. Обращение к оценщику происходит на стадии переговоров покупателя и продавца. Подготовленный оценщиком отчет об оценке недвижимости не только помогает достигнуть консенсуса сторонам сделки, но и является документом, подтверждающим факт продажи объекта по рыночной стоимости, и может иметь решающее значение при попытках оспаривания такой сделки по основаниям необоснованной цены либо при возникновении споров с налоговыми органами. Поскольку п. 3 ст. 40 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о до начислении налога и пени, рассчитанных таким обр

азом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги. В связи с этим качественный отчет будет весомым аргументом в пользу налогоплательщика.

5) При сдаче недвижимости в аренду.

Величина арендных платежей устанавливается, как правило, арендодателем по своему усмотрению (за исключением сделок с государственным и муниципальным имуществом). Однако стороны могут прибегнуть к привлечению независимого оценщика: арендодатель для получения сведений о наиболее выгодной величине арендной платы, арендатор – для получения информации о реальной ситуации на рынке.

6) При необходимости определения суммы страхового обеспечения.

Согласно п. 2 ст. 10 Закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 г. № 4015–1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации" при осуществлении страхования имущества страховая сумма не может превышать его действительную стоимость (страховую стоимость) на момент заключения договора страхования. В соответствии с п. 2 ст. 947 ГК РФ для имущества – это его действительная стоимость в месте его нахождения в день заключения договора страхования. Поскольку в ст. 7 Закона об оценочной деятельности указано, что при использовании в нормативном правовом акте термина «действительная стоимость» установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта, то оценщик, проводя независимую оценку для целей страхования, устанавливает именно рыночную стоимость объекта недвижимости.

7) При вступлении в наследство.

Российское законодательство предусматривает уплату государственной пошлины при вступлении в наследство, размер которой зависит от стоимости наследуемого имущества. Оценка стоимости наследственного имущества производится исходя из стоимости наследуемого имущества (курса Центрального банка Российской Федерации – в отношении иностранной валюты и ценных бумаг в иностранной валюте) на день открытия наследства.

Приведенный перечень ситуаций, в которых возникает потребность в проведении оценки недвижимости, не является исчерпывающим. Это лишь некоторые случаи, в которых участники правоотношений прибегают к услугам независимых оценщиков. Следует сказать, что в законодательстве об оценочной деятельности приведен ряд случаев, при которых оценка недвижимости является обязательной. Например, оценщик привлекается в обязательном порядке при проведении сделок в отношении государственного и муниципального имущества.

Особым случаем оценки недвижимости, в т. ч. в вышеуказанных ситуациях, является оценка таких объектов для суда. Поскольку значимость и ценность недвижимого имущества в гражданском обороте достаточно высокая, оно нередко выступает предметом судебных разбирательств. В данном случае привлечение независимого оценщика для определения стоимости объекта недвижимости оказывает значительное влияние на исход дела. Особенности проведения оценки по общегражданским делам будет посвящен следующий параграф.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.[13]

1.3.2 Подходы и методы оценки рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (рисунок 1.2).



Рисунок 1.2 – Подходы к определению рыночной стоимости

Применение трех подходов и различных методов в рамках подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества, с учетом различных весов результатов оценки. При определении весов стоимостей, полученных разными подходами используется, как правило экспертный подход. Оценщик принимает решение о весе каждого подхода исходя из полноты и достоверности информации, используемой в процессе оценки.

Рассмотрим подробнее содержание каждого из подходов к определению рыночной стоимости недвижимости.

1) Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применение доходного подхода предполагает прогнозирование денежных потоков, генерируемых данным имуществом, определение чистого операционного дохода (ЧОД) и его капитализацию или дисконтирование с выходом на рыночную стоимость. Доходный подход базируется на том принципе, что хорошо осведомленный покупатель не заплатит за имущество цену большую, чем доход, который он планирует получить от владения этим имуществом.

Фактически здесь можно говорить о покупке не совокупности активов, а о покупке доходов, которые может принести владение данным имуществом.

В рамках доходного подхода применяются следующие методы оценки:

- Метод прямой капитализации (МК);
- Метод дисконтирования денежных потоков (метод ДДП).

1.1) Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость имущества равна текущей стоимости доходов, которые принесет эта собственность.

Сущность данного метода выражается формулой:

$$C_{\text{рын}} = \text{ЧОД} / K, \quad (1.1)$$

где $C_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации чистого дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, когда ожидается, что имущество в течение достаточно длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины прибыли (чистого дохода). Далее рассчитывается рыночная стоимость имущества путем деления капитализируемой величины чистого дохода на ставку капитализации. С математической точки зрения ставка капитализации – это делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости.

1.2) Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить объект в слу

чае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Данный метод является более универсальным, чем метод капитализации доходов. Применяется метод дисконтирования денежных потоков, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- существуют данные, позволяющие обосновать размер этих будущих потоков от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

$$CV = \frac{ДП_1}{(1+R)} + \frac{ДП_2}{(1+R)^2} + \dots + \frac{ДП_n}{(1+R)^n} + \frac{ДП_{ост}}{(1+R)^{n+1}}, \quad (1.2)$$

где ДП – денежный поток;

R- коэффициент дисконтирования.

Для применения метода дисконтирования денежных потоков необходимы следующие данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая остаточную стоимость (реверсию) – то есть выручку от продажи объекта недвижимости в конце срока владения;
- ставка дисконтирования;

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5 – 10 лет, тогда как для российских условий типичной величиной будет период длительностью 3 – 5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию, требует:

а) тщательного анализа на основе финансовой отчетности, представляемой заказчиком о доходах и расходах от объекта недвижимости, ретроспективном периоде;

б) изучения текущего состояния рынка недвижимости и динамики изменения его основных характеристик;

в) прогноз доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков рассчитывается несколько уровней дохода от объекта:

- потенциальный валовый доход;
- действительный валовый доход;
- чистый операционный доход;
- денежный поток до уплаты налогов;
- денежный поток после уплаты налогов.

Последний уровень дохода используется для оценки крайне редко, поскольку здесь речь идет о подоходном налоге собственника (или налоге на прибыль предприятия, если собственник – юридическое лицо), величина которого, и, соответственно, величина денежного потока зависит и от других источников дохода.

В качестве дисконтируемого уровня дохода чаще всего используются две величины: ЧОД - если требуется оценить стоимость объекта в целом, то есть стоимость всего инвестированного капитала безотносительно его источников; и д

ежемесячный поток до уплаты налогов (ДПДН) – если требуется оценить стоимость собственного капитала, инвестированного собственником. ДПДН и ЧОД отличаются на величину расходов по обслуживанию долга (ипотечного кредита).

2) Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Применительно к оценке объектов недвижимости в рамках затратного подхода может рассчитываться восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) и стоимость замещения.

2.1) Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

2.2) Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учётом износа объекта оценки.

Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости замещения с учётом обесценения на величину совокупного износа:

$$C = C_{3y} + СНС - O, \quad (1.3)$$

где C – стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом на дату оценки;

C_{3y} – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки;

$СНС$ – стоимость нового строительства объекта оценки;

O – обесценение, вызванное выявленными элементами совокупного износа.

Износ (обесценение) – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

Функциональное устаревание является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования, применения морально устаревших материалов или конструкций. Такие недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешнее устаревание появляется из-за внешних по отношению к оцениваемо

му объекту причин и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; рост цен на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги, необеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; законодательные ограничения и т.д.

3) Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применение данного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, продажа которых имела место в недавнем прошлом;
- выявление различий между оцениваемым объектом и аналогами;
- расчет поправок к цене оцениваемого объекта, на основе выявленных различий;
- корректировка ценовых данных объектов–аналогов на рассчитанные поправки.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов имущества, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли–продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, этот подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении данного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

На первом этапе изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

На третьем этапе в выделенные различия ценообразующих характеристик сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

На четвертом согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбивка рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Сходные объекты по:

- назначению использования;
- качеству;
- передаваемым правам;
- местоположению;
- физическим характеристикам.

Сходные субъекты по:

- платежеспособности;
- возможностям финансирования;

– инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

- сроке окупаемости;
- независимости субъектов сделки;
- инвестиционной мотивации.

В частности, необходимо отслеживать следующие моменты.

Срок экспозиции – время нахождения объекта на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит в немалой степени от качества объектов. Например, в Москве усредненный срок экспозиции для жилых квартир равен примерно одному месяцу, для офисных зданий – от полутора до трех месяцев. Если объект был продан за период времени, гораздо меньший стандартного срока экспозиции, это свидетельствует о заниженной цене. Если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, следовательно, цена завышена.

В обоих случаях сделка не является типичной для сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой.

Под независимостью субъектов сделки подразумевается, что сделки заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения, если покупатель и продавец:

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
- осуществляют сделки с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
- занимаются продажей имущества умерших лиц;
- занимаются продажей с целью избежать отчуждения заложенного имущества и т.д.

Инвестиционная мотивация определяется:

- аналогичными мотивами инвесторов;
- аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
- степенью износа здания.

Объект, степень износа которого составляет более 80%, не может быть использован по своему профилю без проведения капитального ремонта. Поэтому покупка здания с износом более 80% происходит с иной мотивацией по сравнению с покупкой здания с меньшим износом. В первом случае – это, как правило, покупка прав на строительство нового объекта.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка недвижимости. При отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно. Хотя подобный подход выглядит на первый взгляд достаточно простым и прямолинейным, его применение на практике связано с множеством трудностей и условностей. Наличие таких трудностей обусловлено тем, что в природе не существует даже двух абсолютно подобных объектов недвижимости. Причем некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением рыночной ситуации.

Еще одной трудностью применения данного подхода является необходимость принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости,

то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях рыночный подход может лишь очертить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов рыночный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Считается, что наиболее достоверные результаты рыночный подход дает при оценке некоммерческой недвижимости – многоквартирных и индивидуальных жилых домов, коттеджей, садовых и дачных участков.

Выводы по разделу 1.

В условиях рыночной экономики результаты оценки стоимости различных объектов собственности являются основой для принятия большинства решений в частном и в государственном секторе.

Деятельность специалистов по оценке регулируется основными правовыми актами, такими как:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки;
- Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков.

Оценка стоимости недвижимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Оценщик с учетом специфики объекта определяет набор методов и подходов, позволяющих получить адекватную оценку и должен обосновать отказ от использования некоторых подходов.

Стоимость объекта недвижимости должна определяться с учетом следующих факторов:

- Нормативный срок службы;
- Срок фактической эксплуатации;
- Права, на которых используется объект недвижимости (собственность, аренда, найм);
- Местоположение, отражающее неразрывную связь объекта недвижимости с землей.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости является обязательной в случае проведения судебной оценочной экспертизы, основные положения которой рассматриваются в следующем разделе выпускной квалификационной работы.[17-18]

2 ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Экспертиза в судебном процессе

Отправление правосудия с целью справедливого и правильного разрешения того или иного спора происходит главным образом за счет опоры на представленную сторонами доказательственную базу. На основе имеющихся доказательств суд делает вывод о наличии или отсутствии определенных обстоятельств, влияющих на ход рассмотрения дела и конечное решение по нему. Великое разнообразие доказательств, которые могут оказаться значимыми для дела, создает некоторые сложности в их исследовании судом. Поскольку при работе с доказательствами определенного вида может потребоваться специфическая информация и знания об их особенностях (для правильного изъятия, исследования, оценки без нарушения целостности и их функциональных свойств), то участники судебного процесса вынуждены прибегать к помощи иных лиц, которые обладают специальными знаниями.

Одной из процессуальных форм применения специальных знаний является судебная экспертиза. Судебная экспертиза – это процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом, судьей, органом дознания, лицом, производящим дознание, следователем, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу. Поскольку перед нами стоит задача исследования оценочной деятельности в рамках гражданского и арбитражного процесса, то участники уголовного судопроизводства и сам процесс проведения экспертизы в уголовном процессе рассматриваться не будут.

Судебная экспертиза, исходя из приведенного определения, имеет ряд отличительных черт:

1) Поскольку судебная экспертиза является процессуальным действием, то ее назначение, проведение и оформление результатов происходит в строго установленном порядке. Кроме того, права и обязанности эксперта также фиксируются и не допускается отклонение от приведенного перечня.

2) Поставленные перед экспертом вопросы требуют специальных знаний, которые выходят за рамки общеизвестных и которыми в силу этого не обладают субъекты судопроизводства.

3) Итогом судебной экспертизы является заключение, обладающее доказательственным значением.

Таким образом, судебная экспертиза представляет собой один из способов получения доказательств.

Институт судебной экспертизы нашел свое отражение в процессуальном законодательстве Российской Федерации. Так, в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации (далее – ГПК РФ) имеется ряд статей, в которых зафиксирован порядок назначения и проведения экспертизы, права и обязанности эксперта. В ст. 79 ГПК РФ обозначен порядок назначения экспертизы. В статье отражены основания назначения экспертизы, субъекты, которым может быть поручено проведение экспертизы, порядок определения круга вопросов, задаваемых экспертам. Большое внимание уделено роли сторон в назначении экспертизы. Из статьи следует, что они обладают широкими правами в отношении данного процессуального действия: могут ходатайствовать о проведении экспертизы в конкретном учреждении либо конкретным экспертом, заявлять отвод эксперту, формулировать вопросы, знакомиться с процессуальными документами, ходатайствовать о проведении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы. Между тем стороны также имеют и определенные обязанности, например, своевременно и в полном объеме представлять эксперту необходимые для проведения экспертизы материалы.

Статья 80 ГПК РФ содержит требования к судебному акту, которым назначается экспертиза. Таким актом является определение суда, в котором должны с

одержаться все перечисленные в статье сведения. В ст. 84, 85, 86 ГПК РФ содержится соответственно информация о проведении экспертизы, правах и обязанностях эксперта и требованиях к итоговому документу – заключению эксперта.

Помимо так называемых первичных экспертиз, закон предусматривает возможность проведения повторной и дополнительной экспертизы, что закреплено в ст. 87 ГПК РФ. Дополнительная экспертиза проводится при недостаточной ясности или неполноте первичной экспертизы. Субъектом осуществления дополнительной экспертизы может выступать эксперт, проводивший первичную экспертизу, либо иной эксперт. При наличии сомнений в правильности и обоснованности заключения по первичной экспертизе назначается повторная экспертиза. Исходя из оснований назначения повторной экспертизы, очевидно, что ее проведение экспертом, осуществлявшим первичную экспертизу, невозможно.

Кроме того, в ГПК РФ содержатся такие разновидности первичных экспертиз, как комплексная и комиссионная. Основанием для назначения комплексной экспертизы является необходимость одновременного проведения исследований с использованием различных областей знания или с использованием различных научных направлений в пределах одной области знания. По итогам комплексной экспертизы формулируется общий вывод, причем эксперт, который не согласен с таким выводом, вправе не подписывать его, а подписать только ту часть исследования, которая была им проведена. Комиссионная экспертиза – это экспертиза, которая проводится несколькими экспертами в одной области знания. Порядок подписания итогового документа совпадает с порядком, установленным для комплексной экспертизы.

Ряд статей ГПК посвящен порядку выплаты вознаграждения экспертам (ст. 95, 96 ГПК РФ), процессуальному положению эксперта в судебном заседании (ст. 168, 171 ГПК РФ), исследованию заключения эксперта (ст. 187 ГПК РФ), основаниям для отвода (ст. 18 ГПК РФ).

В Арбитражном процессуальном кодексе Российской Федерации (далее – АПК РФ) институт судебных экспертиз также нашел свое отражение. Как и в ГПК РФ,

в арбитражном процессуальном законодательстве имеется статья, закрепляющая основания для отвода эксперта (ст. 23 АПК РФ), статьи, посвященные порядку выплаты вознаграждения (ст. 107, 109 АПК РФ), закрепляющие последствия неявки эксперта в судебное заседание (ст. 157 АПК РФ). Порядок назначения экспертизы, закрепленный в ст. 82 АПК РФ, в целом схож с порядком назначения экспертизы в гражданском процессе. Однако более подробно описаны основания для инициирования экспертизы судом:

- назначение предписано законом;
- предусмотрено договором;
- необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства;
- необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы.

Что касается прав и обязанностей сторон, то они аналогичны правам и обязанностям сторон в гражданском процессе. В отличие от ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ о назначении экспертизы включает в себя требования к определению суда о назначении экспертизы, т. е. отдельная статья, посвященная этому процессуальному документу, отсутствует. Статьи 83 и 86 АПК РФ посвящены порядку проведения экспертизы и заключению эксперта соответственно. В АПК РФ требования к заключению эксперта изложены максимально детально и в соответствии с Законом о судебно-экспертной деятельности. В этих же положениях приведен порядок и следования заключения эксперта.

В отношении дополнительной, повторной, комплексной и комиссионной экспертизы в АПК РФ, также как и в ГПК РФ, имеются статьи, закрепляющие условия их проведения. Основания для проведения таких видов экспертиз в гражданском и в арбитражном процессе схожи.

Между тем порядок проведения судебной экспертизы и для арбитражного, и для гражданского процесса регулируется соответствующим федеральным законом. Особенностью данного акта является то, что он регулирует проведение государственных судебных экспертиз. На первый взгляд, очевидно, что и руково

дствоваться в таком случае им должны лишь государственные эксперты и экспертные учреждения, поскольку круг лиц, на которых распространяет свое действие данный нормативный правовой акт, исходя из названия, ограничен именно ими. Однако на практике положениями 73-ФЗ должны пользоваться также и негосударственные эксперты, которым судом поручается проведение экспертизы. Возможность осуществления судебных экспертиз негосударственными учреждениями закреплена, например, в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе». В п. 1 указанного акта сказано, что экспертиза может проводиться как в государственном судебно–экспертном учреждении, так и в негосударственной экспертной организации, либо к экспертизе могут привлекаться лица, обладающие специальными знаниями, но не являющиеся работниками экспертного учреждения (организации).

Закон о судебно-экспертной деятельности дает более полное представление об институте судебных экспертиз, поскольку определяет задачи и принципы судебно-экспертной деятельности, требования к квалификации экспертов, детальные положения о порядке проведения экспертизы в судебно-экспертном учреждении и т. д.[13]

2.2 Судебная оценочная экспертиза

2.2.1 Понятие и типовые вопросы

Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе широко распространена. Оценщик может быть привлечен в процесс по различным категориям споров.

Так, например, в арбитражном процессе такими категориями являются:

- споры о выкупной стоимости имущества;
- споры о размере арендной платы;

- дела о несостоятельности (банкротстве);
- корпоративные споры (оценка акций и долей); споры по поводу интеллектуальных прав и другие категории.

Следует уделить некоторое внимание разнице между судебной оценочной экспертизой и экспертизой отчета об оценке, которое осуществляется в СРО.

Отличия между этими экспертизами состоит в том, что судебная оценочная экспертиза производится в соответствии с требованиями процессуального законодательства и Закона о судебно-экспертной деятельности. В свою очередь экспертиза отчета об оценке производится на основании Закона об оценочной деятельности и представляет собой действия эксперта или экспертов СРО оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРО, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Приведем другие различия судебной оценочной экспертизы и экспертизы отчета об оценке:

1) Основания проведения: экспертиза отчета об оценке производится на добровольной основе. Судебная оценочная экспертиза проводится только на основании определения суда.

2) Требования к эксперту: в качестве судебного эксперта привлекается лицо, обладающее специальными знаниями. Безусловно, суд выясняет сведения о его квалификации, образовании и т. д. Однако к эксперту, проводящему экспертизу отчета об оценке, предъявляются строго определенные требования, которым посвящен отдельный ФСО № 6 и ст. 16.2 Закона об оценочной деятельности.

3) Ответственность эксперта: судебный эксперт несет уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения, эксперт СРО несет ответственность в соответствии с Законом об оценочной деятельности.

4) Форма итогового документа: при проведении судебной экспертизы заключение эксперта оформляется в строгом соответствии с положениями процессуального законодательства и законодательства о судебно-экспертной деятельности. Экспертное заключение на отчет об оценке составляется в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

5) Вопросы к эксперту: перечень вопросов к эксперту, проводящему экспертизу отчета об оценке, ограничен. Согласно ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, экспертиза проводится экспертом исключительно с целью формирования мнения о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, и мнения о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности. Круг вопросов, поставленных перед судебным экспертом, может быть гораздо шире в зависимости от обстоятельств дела.

6) Взаимодействие с иными лицами: при проведении судебной экспертизы взаимодействие с иными лицами строго запрещено, т. к. это дает основания для сомнения в независимости эксперта. При проведении экспертизы отчета об оценке взаимодействие с иными лицами допускается.

7) Материалы и исходная информация: судебному эксперту всю необходимую информацию предоставляет суд, и самостоятельный сбор информации запрещен. Эксперт, проводящий экспертизу отчета об оценке, осуществляет сбор информации самостоятельно.

Очевидно, что такое процессуальное действие, как проведение судебной оценочной экспертизы не стоит путать с экспертизой отчета об оценке какого-либо объекта. Между тем проведение экспертизы отчета об оценке по решению суда имеет место быть в судебной практике довольно часто.

Судебную экспертизу от экспертиз, осуществляемых в иных сферах человеческой деятельности, отличают следующие признаки:

– во-первых- подготовка материалов на экспертизу, назначение и проведение ее с соблюдением специального правового регламента, определяющего наряду с соответствующей процедурой права и обязанности эксперта, субъекта, назначившего экспертизу, участников уголовного, гражданского, арбитражного, административного процесса (производство по делам об административных правонарушениях рассматривается как часть административного судопроизводства);

– во-вторых, - проведение исследования, основанного на использовании специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства или ремесла

– в-третьих - дача заключения, имеющего статус источника доказательств.

В гражданском процессе оценочная деятельность имеет место в первую очередь при рассмотрении дел по спорам о кадастровой стоимости. Также очень часто суды общей юрисдикции вынуждены прибегать к оценке движимого и недвижимого имущества в семейных спорах, спорах о возмещении вреда, изъятия для государственных и муниципальных нужд и т. п.

Учитывая, что оценочная (стоимостная) экспертиза имеет очень частое применение в судебном процессе по широкому спектру вопросов, на наш взгляд, она незаслуженно была не указана в Приказе № 237(и Минюста России от 27.12.2012 «Об утверждении перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях минюста россии, и перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях минюста России»). В связи с вышеизложенным, следует раскрыть понятие судебной оценочной экспертизы.

Под судебной оценочной экспертизой принято понимать исследование, проводимое экспертом на основе специальных познаний в области оценочной деятельности в соответствии с уголовно-процессуальным, арбитражно-процессуальным и гражданско-процессуальным законодательством в целях установления фактических обстоятельств, имеющих доказательственное значение, в виде определения стоимости объекта оценки.

Анализируя категории судебных споров, при рассмотрении которых назначаются судебные оценочные экспертизы, можно выделить ряд типовых вопросов, задаваемых судом эксперту-оценщику:

1) Соответствует ли величина рыночной стоимости объекта, определенная оценщиком в отчете № ... от ... рыночной стоимости этого объекта по состоянию на ...?

2) Соответствует ли отчет об оценке № ... от ... требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности», ФСО и другим актам?

3) Соответствует ли отчет об оценке № ... от ... требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности», ФСО и другим актам? Подтверждается ли стоимость объекта оценки, указанная в отчете?

4) Какова рыночная стоимость объекта оценки (земельного участка, объекта капитального строительства, акций и долей в хозяйственном обществе, транспортного средства и т. п.)?

Данные вопросы являются общими и подлежат корректировке в зависимости от предмета судебного спора. На практике, конечно, существует ситуация, в которых стороны предлагают суду нетипичные вопросы, и суд по своему усмотрению решает, следует ли ставить его эксперту и будет ли это способствовать правильному разрешению спора.

Вопрос разграничения ролей эксперта и оценщика скорее будет ясен юристам, нежели самим оценщикам, поскольку они как раз зачастую не замечают принципиальных отличий судебной экспертизы от оценки объекта, проведенной вне рамок процесса, обращая внимание лишь на методы и способы достижения результата, которые в обоих случаях очень схожи.

С юридической точки зрения очевидно, что область деятельности эксперта отличаются от области деятельности оценщика.

1) Различия в правовом регулировании

Что касается судебно-экспертной деятельности, то помимо Закона о судебно-экспертной деятельности она также регулируется процессуальным законодательством (Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (ГПК РФ), Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (АПК РФ), Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации (УПК РФ)).

2) Различия в целях и задачах

Так, из положений Закона о судебно-экспертной деятельности следует, что такая деятельность осуществляется экспертом с целью установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу.

Для сравнения: цель оценочной деятельности – установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (Статья 3 Закона об оценочной деятельности). Фактически в рамках установления обстоятельств по конкретному делу эксперт как раз и производит установление стоимости объекта оценки, поскольку суд или иные субъекты заинтересованы именно в данных знаниях эксперта. Однако здесь уже деятельность по установлению стоимости выступает не целью, а основной задачей, которую необходимо решить для достижения цели. Отличие объекта деятельности эксперта от объекта оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 10 Закона о судебно-экспертной деятельности объектами исследования являются вещественные доказательства, документы, предметы, об-

разцы для сравнительного исследования, а также материалы дела, по которому производится судебная экспертиза.

3) Различия в поводе и основаниях для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор. Основанием для проведения судебной экспертизы являются определение суда, постановление судьи, лица, производящего дознание, следователя (Статья 19 Закона о судебно-экспертной деятельности), что является значительным различием с правовой точки зрения. Итогом оценочной деятельности выступает отчет об оценке объекта оценки, в то время как результатом судебно-экспертной деятельности является заключение эксперта.

2.2.3 Экспертиза отчета об оценке, отличия от экспертного заключения

Экспертиза отчета об оценке представляет собой действия эксперта или экспертов СРО оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРО, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки – также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Со 2 июня 2016 г. экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и СРО оценщиков.

Ранее экспертиза отчета проводилась в обязательном порядке при определении кадастровой стоимости объекта оценки, при оценке имущества должника при банкротстве, при определении цены размещения акций, если владельцем от 2 до 50 процентов включительно голосующих акций общества является государство и (или) муниципальное образование и т.д.

Экспертиза отчета может быть проведена также по ходатайству стороны су-

дебного разбирательства. В данной ситуации экспертиза отчета проводится, чтобы убедиться в правильности и точности представленного стороной отчета. В судебной практике существует мнение, согласно которому, если достоверность отчета об оценке в установленном порядке не оспорена и не опровергнута, ходатайства о проведении экспертизы на предмет достоверности отчета оценщика в ходе рассмотрения дела не заявлялись, оснований считать его ненадлежащим доказательством не имеется.

Однако юристам важно знать правовые последствия в случае, когда ходатайство о проведении экспертизы на предмет достоверности отчета оценщика, представленного в материалы дела, удовлетворено судом.

Экспертизу отчета, подписанного оценщиком, проводит СРО оценщиков, членом которой он является, руководствуясь при этом ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности, ФСО N 5, а также утвержденными в ней стандартами и правилами. Эксперт лишь формирует мнение о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно–правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки – также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

В ФСО N 5 установлен ряд требований к кандидатуре эксперта и в случае инициирования экспертизы отчета судом:

- экспертом не может быть оценщик, подписавший отчет, который подлежит экспертизе;
- эксперт не должен иметь имущественный интерес в объекте оценки.

Помимо этого, существует отдельный ФСО N 6, который устанавливает требования к уровню знаний эксперта СРО оценщиков, только при условии обладания которыми он сможет осуществлять подготовку заключений на отчеты иных

оценщиков данной СРО. Закон об оценочной деятельности также предусматривает, что экспертиза отчета может проводиться экспертом по направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответствующему объекту оценки, но данное требование будет действовать лишь с 1 июля 2017 г.

При проведении экспертизы отчета эксперт не вправе использовать информацию, которая стала известной после даты оценки.

Регламентация непосредственно самой процедуры проведения экспертизы производится внутренними стандартами СРО оценщиков, ФСО устанавливает лишь требования к экспертному заключению. В нем указываются:

- 1) дата составления и номер экспертного заключения;
- 2) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;
- 3) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (полное наименование, место нахождения, ОГРН (при наличии));
- 4) вид проводимой экспертизы отчета об оценке;
- 5) сведения об отчете об оценке (дата составления и порядковый номер отчета об оценке, информация, идентифицирующая объект оценки, дата определения стоимости объекта оценки), а также сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке;
- 6) сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке;
- 7) сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков);
- 8) результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства;
- 9) результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соот-

ветствующим подходам и методам;

10) результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости;

11) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован.

Экспертное заключение может быть положительным (вывод о соответствии отчета законодательству и вывод о подтверждении стоимости объекта) или отрицательным (вывод о несоответствии отчета законодательству и неподтверждение стоимости объекта с указанием полного перечня нарушений). В соответствии с п. 18 ФСО N 5 не являются основанием для составления отрицательного заключения технические ошибки, не приведшие к нарушению требований законодательства и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.[9]

Требования к оформлению экспертного заключения аналогичны требованиям к оформлению самого отчета. Единственный нюанс заключается в необходимости утверждения экспертного заключения руководителем экспертного совета СРО оценщиков либо иным уполномоченным лицом, а также в необходимости заверения руководителем исполнительного органа СРО оценщиков или иным уполномоченным лицом. Порядок утверждения и заверения устанавливается каждой СРО самостоятельно.

Отчет об оценке оформляется специалистом-оценщиком. Это документ, который имеет типовую форму и содержит в себе сведения об объекте оценки, методике проведения работы, и другую информацию, на основании которой специалист делает вывод о том, сколько стоит объект.

Экспертное заключение – это документ, который содержит информацию о результатах работы эксперта. В роли экспертов могут выступать работники специализированных государственных бюро судебной экспертизы («судебные эксперты»), либо специалисты из частных организаций, которые заявляют о том, что об-

ладают необходимыми знаниями. От того, какой именно эксперт будет делать заключение, будет зависеть статус итогового документа. Если суд назначает судебную экспертизу, то это заключение будет самым весомым и практически неоспоримым. Если участники процесса сами нашли эксперта и провели собственное исследование, то суд примет его к рассмотрению как доказательство, но не более того.

Стоит отметить, что отчет об оценке можно оспорить, а заключение эксперта – нет. Если кто-то из участников процесса сомневается в истинности отчета, он может сделать экспертизу этого документа. Обычно она делается в СРО, к которой относится оценщик.

Заключение эксперта по закону не может быть отправлено на дополнительную экспертизу. Эксперта за дачу ложных сведений могут оштрафовать или судить по уголовной статье. Это считается неким «гарантом честности» специалистов. Однако по факту доказать, что эксперт дал ложные сведения именно умышленно, бывает очень сложно.

Таким образом, отчет об оценке оспаривается экспертизой, а экспертизу, если она была внесудебной, можно оспорить только заключением судебного эксперта.

2.3 Вопросы определения залоговой стоимости имущества в рамках судебной оценочной экспертизы

2.3.1 Понятие залоговой стоимости

Залоговая стоимость – стоимость недвижимого имущества, используемого в целях обеспечения кредита. Расчет основан на определении размера дохода, ожидаемого к получению в случае невозврата кредита.

Недвижимость в данном случае является для кредитора гарантией возврата средств. Величина залоговой стоимости учитывается при определении размера выдаваемого кредита.

На наш взгляд, в определении залоговой стоимости понимается цена залога, а

не затраты и труд на создание объекта недвижимости (стоимость). То есть: денежную сумму, предлагаемую или уплаченную за объект оценки или ее аналог в конкретной ситуации. Поэтому далее, говоря о залоговой стоимости при ипотечном жилищном кредитовании, будет иметься ввиду цена объекта залога, сформированная в результате существующего спроса и предложения на рынке недвижимости.

Следует отметить, что стоимость объекта залога не имеет однозначного определения ни в практике ипотечного кредитования, ни в научной литературе. Таким образом, оценщики при определении стоимости недвижимости, являющейся обеспечением исполнения обязательств, одновременно определяют «рыночную стоимость» и «ликвидационную стоимость» или «стоимость ограниченной реализации».

Определение стоимости ограниченной реализации соответствует определению рыночной стоимости за исключением того, что совершение сделки произойдет в будущем, в момент, определенный клиентом, при этом не будет достаточного периода времени для должного маркетинга, определяющего характер имущества и состояние рынка. Стоимость ограниченной реализации рассчитывается без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи.

Фактически оценщики, применяя стандартные методы оценки в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов определяют рыночную стоимость объекта оценки. Далее, прислушиваясь к экспертному мнению риелтора, оценщик применяет к полученной рыночной стоимости поправочный коэффициент, который составляет 0,6-0,9. Не говоря о возможной необъективности экспертного мнения риелтора, диапазон применяемого поправочного коэффициента представляется необоснованно широким и не имеет под собой никакого исследовательского доказательства.

Недооценка места залоговой стоимости в Государственных стандартах обусловила появление весьма распространенной точки зрения о необходимости ее замены ликвидационной стоимостью.

Ликвидационная стоимость (стоимость при вынужденной продаже) – это стоимость по которой объект мог бы быть продан на открытом конкурентном рынке, если бы срок его реализации был короче «разумно долгого» для данного типа объекта на данном рынке, а также стоимость, по которой активы (сумма активов), которые составляют объект оценки, могли бы быть реализованы на открытом рынке в обусловленный срок.

В целом же процесс определения залоговой стоимости имущества в России на сегодняшний день нормативно не регулируется: в существующей нормативно-правовой базе понятие «залоговая стоимость» либо отсутствует, либо также подменяется понятием «ликвидационная стоимость».

Какой бы степенью надежности ни обладало обеспечение, принятие его в зalog неизбежно накладывает на коммерческий банк ряд специфических рисков. В результате ключевым показателем для банка при анализе качества залогового портфеля становятся результаты анализа рисков, ему свойственных. При этом в данном случае возможны два основных подхода:

1) избежание риска.

На сегодняшний день является широко применимым инструментом защиты коммерческим банком собственных интересов. В рамках данного подхода банк нацелен на предотвращение значительных потерь, то есть определяющей является оценка негативной стороны риска. Кредитная политика такого банка может быть охарактеризована как «осторожная», так как банк строго придерживается своей рыночной ниши;

2) принятие риска и дальнейшее управление им.

Подразумевает попытку коммерческого банка принять на себя риск, предварительно оценив как его позитивную, так и негативную сторону и определив их соотношение.

Необходимо отметить, что поведение коммерческого банка в обоих, вышерассмотренных случаях будет основываться на анализе четырех взаимосвязанных факторов:

- упущенная прибыль в результате отказа клиента от сотрудничества (непривлекательные условия кредитования);
- прямые убытки в результате невозврата денежных средств;
- дополнительные убытки в результате невозможности осуществить взыскание на предмет залога и реализовать его по требуемой цене (в случае невозврата денежных средств);
- последующие убытки как следствие ухудшения репутации банка в результате невозврата.

Основной целью залоговой работы можно назвать необходимость обеспечения возвратности денежных средств, предоставленных заемщикам по кредитным продуктам. При этом залоговая работа должна строиться на соблюдении следующих важнейших принципов:

- проведение тщательного анализа предмета залога (на основе методик анализа и оценки залогового обеспечения, а также баз данных о конъюнктуре рынка по основным видам имущества, принимаемым в залог);
- наличие качественной нормативно-методической документации, регламентирующей залоговую работу в коммерческом банке (внутренние инструкции по работе с залогами и пр.);
- формирование качественного залогового портфеля банка (в том числе выделение приоритетных видов залогового обеспечения);
- соблюдение единых требований к работе с залогами на всех уровнях структуры банка (в частности, требований к порядку оформления, составу, структуре и качественным характеристикам залогового обеспечения);
- обеспечение максимальной степени сохранности, регулярный контроль состояния и наличия принятого банком в залог имущества совместно с его надлежащим документальным сопровождением.[11]

В данном случае понятие «имущество» следует рассматривать шире, нежели понятие «вещи», так как первое включает не только вещи в узком значении этого слова, но также ценные бумаги и имущественные права. Иными словами, одно и

то же имущество может менять свой юридический статус в зависимости от того, рассматриваем ли мы его как таковое или как соответствующее право требования.

Так, право кредитора требовать заложенное имущество представляет собой, в сущности, новую форму имущества. С точки зрения стоимости как основной характеристики любого имущества данная особенность будет воплощаться в существовании двух различных видов стоимости:

- рыночной (для имущества как объекта);
- залоговой (для имущества как объекта требования).

Детальное рассмотрение показывает, что залоговая стоимость – это самостоятельный вид стоимости, под которым стоит понимать стоимость имущества, которое будет реализовано в любой срок по требованию банка при невозврате предприятием-заемщиком кредитных средств. Именно из-за наличия условия «по требованию банка» при расчете ставки залогового дисконта не учитываются временные характеристики кредита.

Кроме того, от ликвидационной стоимости залоговую отличает тот факт, что она учитывает судебные издержки, затрачиваемые при реализации данного актива

2.3.2 Методические основы определения залоговой стоимости имущества

Для оценки стоимости предлагаемого в залог имущества банки достаточно часто пользуются услугами сторонних оценочных компаний. Однако за последние несколько лет во многих крупных банках России были созданы специальные внутренние подразделения, которые специализируются на оценке залогов, ратификации залогового обеспечения, а также на составлении договоров залога.

При проведении оценки имущества, предлагаемого в залог, оценщику необходимо рассматривать его как «объект требования» и учитывать специфические риски, которые берет на себя банк, включая данное имущество в состав своего залогового портфеля.

Уровень информированности, порядок и сроки реализации могут отличаться от общепринятых для данного вида имущества, что означает невыполнение основных допущений, присутствующих в определении рыночной стоимости, и является отправной точкой для расчета особого вида стоимости – залоговой стоимости.

Практическая реализация процесса определения залоговой стоимости имущества возможна посредством использования залогового дисконта, определяемого с учетом ликвидности объекта залога.

При определении величины залогового дисконта его показатель можно рассматривать как с точки зрения рисков, которым подвергается банк, так и с точки зрения покрытия им (дисконтом) соответствующих расходов.

С этой позиции залоговый дисконт рассчитывается таким образом, чтобы при реализации имущества по цене не ниже залоговой стоимости обеспечивались:

- погашение задолженности перед банком по кредиту в полном объеме (основной долг, проценты по кредиту, штрафные санкции);
- уплата соответствующих налогов при реализации имущества;
- оплата транспортных расходов по доставке товара при реализации имущества, его охране и пр.;
- оплата судебных издержек;
- оплата иных расходов, связанных с обращением взыскания и реализацией предмета залога.

Расчет величины залогового дисконта в стоимостном выражении (и величины рисков, являющихся его составляющими) может быть осуществлен на основе вероятностного анализа.

При расчете величины залогового дисконта в процентном выражении может использоваться ранжирование залоговых рисков (в порядке убывания значимости) в целях соответствующего распределения весов. Дальнейший расчет также целесообразно строить на основе вероятности наступления того или иного рискового события.

В связи с тем, что в российском законодательстве понятие «залоговая стоимость» четко не прописано, основным источником информации о понятии и порядке исчисления залоговой стоимости являются внутрибанковские инструкции залоговых подразделений, а также методики специалистов оценочных компаний.

Ключевой составляющей расчета залоговой стоимости является показатель рыночной стоимости:

$$C_o = P_c \cdot Z_d - C_{и}, \quad (2.1)$$

где P_c – рыночная стоимость обеспечения;

Z_d - залоговый дисконт;

$C_{и}$ -судебные издержки.

В данной формуле сама сумма выдаваемого кредита, проценты по нему, а также дополнительные издержки не учитываются.

На следующем этапе полученная рыночная стоимость сравнивается с размером кредита и процентов, при этом необходимым условием является равенство данных величин:

$$P_c \cdot Z_d = C_k + (C_k \cdot П \cdot Д) / (365 \cdot 100), \quad (2.2)$$

где Z_d – залоговый дисконт;

C_k - сумма кредита;

$П$ – процент

$Д$ – дополнительные издержки

Необходимо отметить, что рассмотренные формулы наиболее эффективно применимы в случаях, когда имущество, предлагаемое в залог, является нетипичным, узкоспециализированным и несет в себе ряд специфических рисков для банка. Практика же залоговой работы показывает, что дисконты на имущество,

относящиеся к различным группам риска, остаются в одном и том же интервале, поэтому в залоговых подразделениях банков достаточно часто используют уже готовую матрицу с рассчитанным на все залоговые случаи дисконтами.

Для того, чтобы упростить расчет залоговой стоимости и сделать его более технологичным, банки рассчитывают коэффициент залогового дисконтирования, учитывающий все перечисленные корректировки для конкретного вида залогового имущества и срока кредитования.

Следует отметить, что наиболее ощутимое конкурентное преимущество появляется у банков, применяющих гибкий клиент, ориентированный подход к оценке и дисконтированию рыночной стоимости залога. Такой подход ставит размер дисконта для конкретного заемщика в зависимость от ряда экономических и финансовых показателей его бизнеса.

Принципиально иной подход к определению залоговых дисконтов используется при рассмотрении обеспечения в рамках предоставления розничных продуктов. При разработке продуктов в розничном кредитовании ориентируются на так называемую плановую норму дефолтов заемщиков, на которую банки идут заведомо, компенсируя свои убытки за счет доходов по портфелю в целом. При обращении взыскания на имущество, принятого в залог с «льготным» дисконтом, банк с высокой долей вероятности потеряет не менее 10–15% от предоставленного кредита.

Но убытки банка в среднем по портфелю составят меньше маржи банка по таким продуктам. Необходимость установления залогового дисконта вызвана в первую очередь стремлением банка минимизировать свои риски, связанные с обращением взыскания на залог. Среди прочих к таким рискам можно отнести риски, связанные с изменением в период действия договора рыночной цены предмета залога, а также величины издержек, возникающих в результате его реализации.

Таким образом, ключевая особенность залогового дисконта состоит в том, что, с одной стороны, он может быть рассмотрен в качестве «добавленной стоимости»,

увеличивающей показатель залоговой стоимости, а с другой – это увеличение не является позитивной характеристикой и снижает общий показатель стоимости. Данная методика может широко применяться в практике и решать множество проблем при оценке залоговой стоимости имущества в целях кредитования предприятия.

Вывод по разделу 2.

Экономическая преступность и связанная с ней криминализация экономических отношений в России представляют собой одну из главных угроз национальной безопасности. Особое место среди инструментов противодействия криминализации принадлежит экономической экспертизе, осуществляемой подразделениями органов внутренних дел.

Одним из подвидов судебной экономической экспертизы является судебная оценочная экспертиза, которая широко распространена в арбитражном и гражданском процессе. Под судебной оценочной экспертизой принято понимать исследование, проводимое экспертом на основе специальных познаний в области оценочной деятельности в соответствии с уголовно-процессуальным, арбитражно-процессуальным и гражданско-процессуальным законодательством в целях установления фактических обстоятельств, имеющих доказательственное значение, в виде определения стоимости объекта оценки. Ключевой фигурой оценочной деятельности является оценщик – автор отчета. Он обладает правом выбора подходов и методов, и он несет персональную ответственность за результат оценки.

Как правило, цель оценки состоит в определении какой-либо оценочной стоимости (рыночная, ликвидационная, утилизационная), что необходимо клиенту для принятия решения. Рыночная стоимость лежит в основе расчетов стоимости имущества под залог. Залоговым имуществом считается любое имущество принятое в качестве залога. Главной особенностью является то, что в залог принимаются только те объекты, на которые оформлено право собственности.

3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Описание объекта оценки

На основании определения Белоярского районного суда от 13 мая 2018 года, которым постановлено: «Назначить по гражданскому делу №000/2018 о взыскании суммы задолженности путем обращения взыскания на заложенное имущество, неустойки, встречному к Банку (открытое акционерное общество) о признании недействительным условий договора поручительства судебную экспертизу, поставив перед экспертами следующие вопросы:

1) Какова рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, Белоярский район, с. Косулино ул. Уральская, д.41, кв.71, на день проведения судебной экспертизы?

2) Какова стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, Белоярский район, с. Косулино ул. Уральская, д.41, кв.71, на день проведения судебной экспертизы в целях залога?»

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 3-м этаже панельного дома по адресу: Россия, Свердловская область, Белоярский район, с. Косулино ул. Уральская, д.41, кв.71, кадастровый номер 74:36:07.08.001:0011:037752:0007/А. Более подробно процедура оценки рассматривается в таблицах 3.1-3.4.

Таблица 3.1 - Процедура оценки

Название этапа	Содержание
Сбор данных по оцениваемому объекту	Включает в себя осмотр оцениваемого объекта, беседу с собственником или его представителем. На этом этапе собирается и анализируется информация по оцениваемому объекту, его текущему и планируемому использованию, особенностям, особенностях, характеристиках, местоположению и ближайшему окружению.

Окончание таблицы 3.1

Название этапа	Содержание
Сбор общих данных и их анализ	Собирается и анализируется информация, относящаяся к анализу соответствующего сегмента рынка, сопоставимыми объектами, недавно проданными, предлагаемым к продаже или сдаваемым в аренду. Сбор информации осуществляется путем изучения соответствующей информации, консультации с представителями административных служб, сотрудниками агентств недвижимости.
Анализ наиболее эффективного использования	Из всех возможных, физически осуществимых, финансово–приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость, исходя из существенного состояния тенденций развития рынка.
Расчет рыночной стоимости объекта оценки	С использованием затратного, доходного и сравнительного подходов в соответствии с требованиями российских стандартов оценочной деятельности.
Определение залоговой стоимости оцениваемого объекта	Наиболее вероятной денежной суммы, которую возможно получить для удовлетворения требований банка в результате реализации непосредственного предмета залога или проведения других мероприятий на основе залога.

Таблица 3.2 -Описание прилегающей территории

Показатель	Описание или характеристика показателя
Субъект РФ	Свердловская область
Район	Белоярский район
Населенный пункт	с. Косулино
Удаленность от Екатеринбурга	22 км
Преобладающая застройка микрорайона	Малоэтажные жилые дома старого фонда

Окончание таблицы 3.2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Ближайшая центральная улица	ул. Уральская 50 м
Близость к магистралям	Арамильский тракт в 7000 м
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Низкая
Транспортная доступность	Маршруты городского наземного транспорта
Качество обустройства двора	Хорошее
Экологическая обстановка	ПДК вредных веществ в пределах нормы
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Низкая
Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном ценовом поясе	34 741 – 78 244 руб.
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Развитая инфраструктура
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, офисы, торговые компании, учреждения, банки и банкоматы, кафе, школы; места отдыха и развлечений и т.д.
Состояние прилегающей территории	Благоустроено, заасфальтированный подъезд
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих потребительскую привлекательность конкретного двора/района	Отсутствуют
Дополнительная существенная информация	Карту местоположения объекта оценки см. в приложении к отчету.

Таблица 3.3 -Описание жилого дома

Показатель	Описание или характеристика показателя (на основании визуального осмотра объекта оценки и технической документации предоставленной заказчиком)
Тип дома	«Не типовой»
Год постройки	1986
Год капитального ремонта	2005 г. – ремонт крыши
Степень износа по данным БТИ на 30.05.2014 г.	25%
Степень износа с учётом срока амортизации(расчетный, методом срока жизни)	23%
Количество этажей в доме	5
Материал стен	Железобетонные панели
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты
Материал фундамента	Нет данных
Материал кровли	Нет данных
Состояние кровли	Хорошее
Протечки на потолке	Отсутствуют, крыша дома находится в исправном состоянии
Следы гниения	Отсутствуют
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее

Окончание таблицы 3.3

Показатель	Описание или характеристика показателя (на основании визуального осмотра объекта оценки и технической документации предоставленной заказчиком)
Справка об аварийном состоянии дома	К аварийному и ветхому жилью не относится. Сносу не подлежит
Социальный состав жильцов	Смешанный
Благоустройство дома и прилегающей территории	
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Кодовый замок/ Домофон	Есть
Окончание таблицы 3	
Консьерж	Нет
Наличие зеленых насаждений	Имеется
Наличие детских площадок	Есть
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Имеется наземная не охраняемая автомобильная парковка
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет
Наличие встроено–пристроенных помещений нежилого назначения	Нет

Таблица 3.4 -Описание квартиры

Показатель	Описание или характеристика показателя (на основании фотографий объекта оценки и технической документации предоставленной заказчиком)
Адрес объекта оценки	Свердловская область, Белоярский район, с. Косулино, ул. Уральская, д. 41, кв. 71
Поэтажный план квартиры (по кадастровому паспорту)	
Этаж расположения/количество этажей	4/5
Количество квартир на этаже	3
Вид из окон	Во двор
Площадь, кв. м: общая / жилая	44,4 / 28,0
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	Две комнаты: жилая № 1 – 17,5; жилая № 2 – 10,5
Вспомогательные и подсобные помещения общего пользования:	
Сан.узел, кв. м.	5,6
Кухня, кв.м.	
Балкон (с учётом кор. коэф.), кв.м.	Не остеклен – 1,0
Высота потолков, м.	Нет данных
Слаботочное обеспечение	Антенна
Дополнительные системы безопасности	Домофон
Внутренняя отделка и оборудование помещений:	
Стены	Обои, плитка керамическая
Потолок	Штукатурка, побелка

Окончание таблицы 3.4

Показатель	Описание или характеристика показателя (на основании фотографий объекта оценки и технической документации предоставленной заказчиком)
Двери	Межкомнатные филленчатые, входная металлическая
Состояние дверей	Входная – хорошее, межкомнатные – хорошее
Окна	Металлопластиковые стеклопакеты
Состояние окон	Хорошее
Уровень отделки квартиры	Стандартная отделка
Объект подключен к системам электроснабжения, газоснабжения, холодному водоснабжению, канализации, центральному отоплению	Подключен (все системы находятся в исправном состоянии),плита газовая, горячее водоснабжение от электрического водонагревателя
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено, дополнительно установлен электрический водонагреватель
Состояние сан.-тех. Оборудования	Хорошее
Планировка	Типовая
Наличие незаконной перепланировки	Нет
Наличие незаконного переоборудования	Нет

Источником информации являются открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно–допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста, представленный в формуле:

$$\text{Износ} = EA / (EA+RL) * 100\%, \quad (3.1)$$

где $A = NL - RL$ – эффективный возраст;

RL – срок остаточной полезной жизни;

NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) / NL * 100\% \quad (3.2)$$

где YO – год капитального ремонта;

YB – год постройки здания;

YA – год оценки.

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом срока жизни в процентном выражении, составляет округленно 9%, что наблюдается при расчете в таблице 3.5.

Таблица 3.5- Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен объект оценки	120	109	11	9

3.3 Сравнительный анализ стоимости объекта оценки

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта»

И «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделав

шее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу.[80]

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки единицей сравнения был выбран 1 кв.м.

На момент проведения оценки были выбраны для анализа следующие объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Место расположения объекта оценки и его аналогов мы можем наблюдать на приложенном рисунке 3.1.

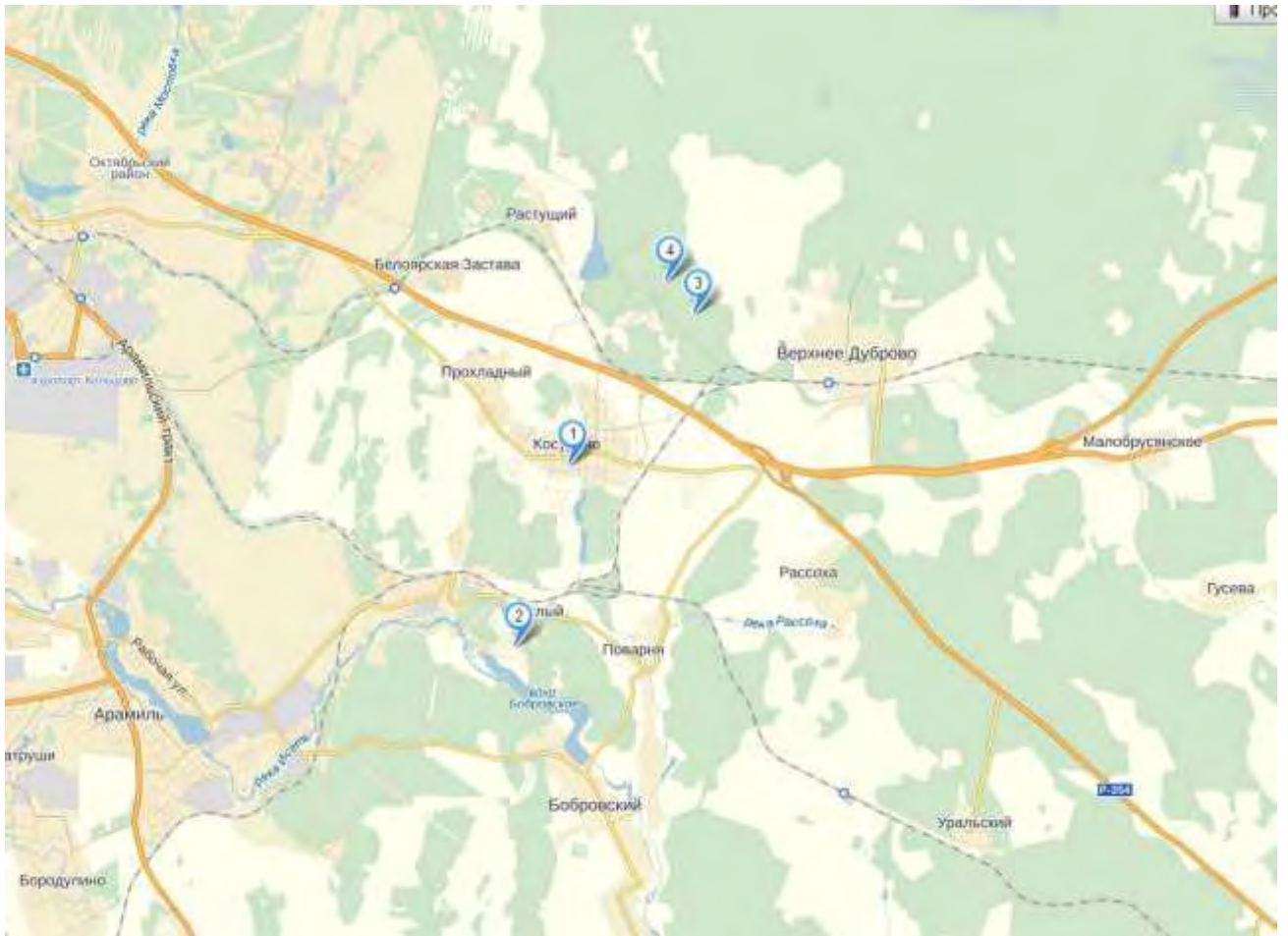


Рисунок 3.1 -Местоположение объекта оценки и объектов–аналогов на карте

Таблица 3.6 -Объекты–аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

	Объект оценки	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область
Населенный пункт	с. Косулино	с. Косулино	п. Бобровский	п. Бобровский	п. Светлый
Улица	Уральская	Уральская	Демина	Чернавких	–
№ дома	41	41	43	1	8а
Вид сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Окончание таблицы 3.6

	Объект оценки	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Переданные имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение (ценовой пояс)	Область	Область	Область	Область	Область
Тип дома	Не типовой	Не типовой	Не типовой	Не типовой	Не типовой
Материал стен	Панель	Панель	Панель	Кирпич	Панель
Год постройки	1986	н/д	н/д	н/д	н/д
Количество комнат	2	2	2	2	2
Этаж	4	2	1	1	5
Этажность	5	5	5	4	5
Общая площадь кв.м	44,4	44,0	44,0	41,2	60,0
Площадь кухни, кв.м	6,8	6,0	7,0	6,0	9,0
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Цена предложения, руб		1650000	1660000	1800000	2250000
Источник информации		www.upn.ru	www.upn.ru	www.upn.ru	www.upn.ru
Ссылка на источник информации		См. предложения объектов аналогов	См. предложения объектов аналогов	См. предложения объектов аналогов	См. предложения объектов аналогов

В таблице 3.7 представлены аналоги, которые необходимы для проведения сравнительного анализа.

Таблица 3.7 -Аналоги объектов недвижимости, представленные для проведения сравнительного подхода

Объекты аналоги	Населенный пункт	Улица	Номер дома
№1	с. Косулино	Уральская	41
№2	п. Бобровский	Демина	43
№3	п. Бобровский	Чернавких	1
№4	п. Светлый	-	8а

Фотографии объекта оценки представлены на рисунках 3.2-3.12.

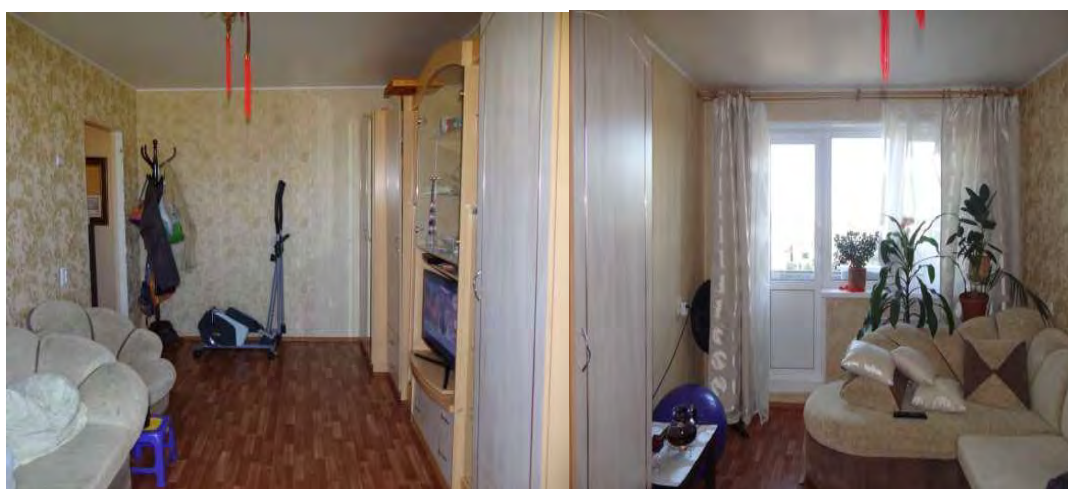


Рисунок 3.2- Жилая комната 1

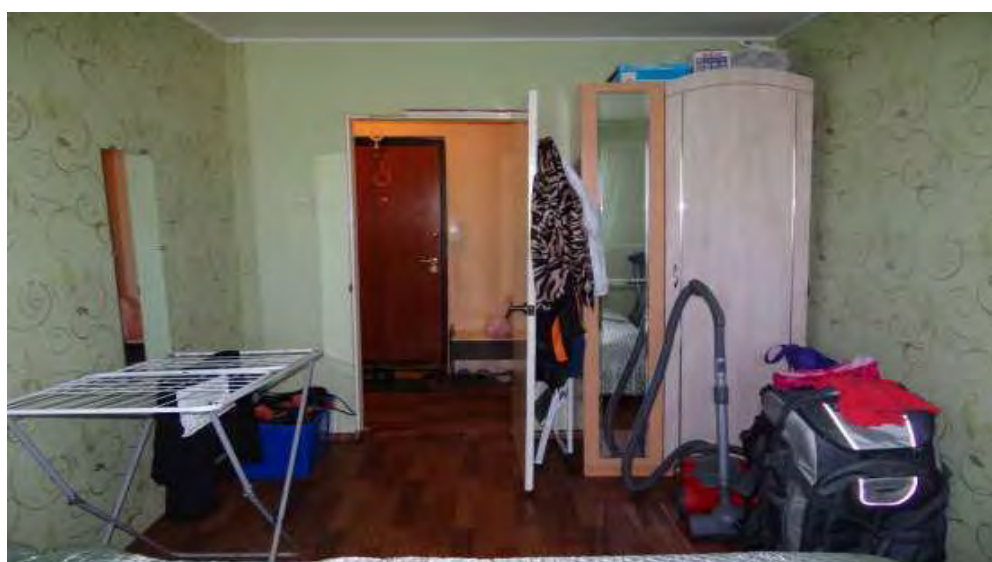


Рисунок 3.3- Жилая комната 2



Рисунок 3.4- Кухня

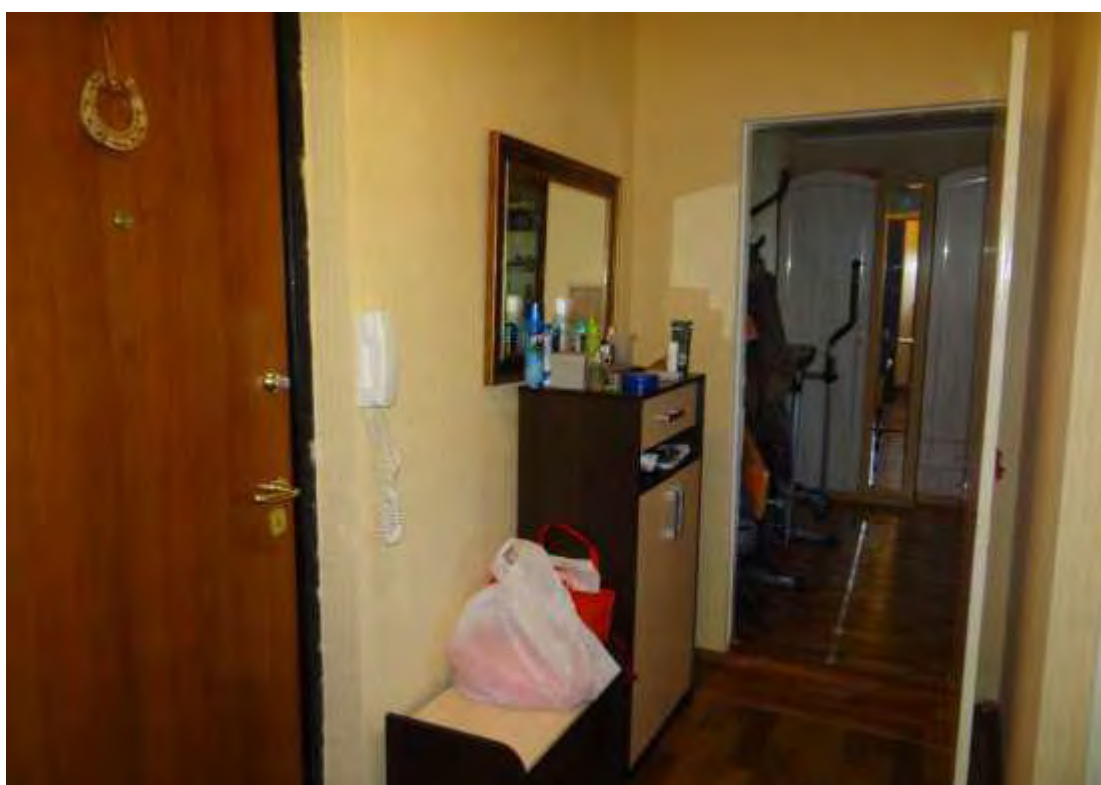


Рисунок 3.5 - Коридор

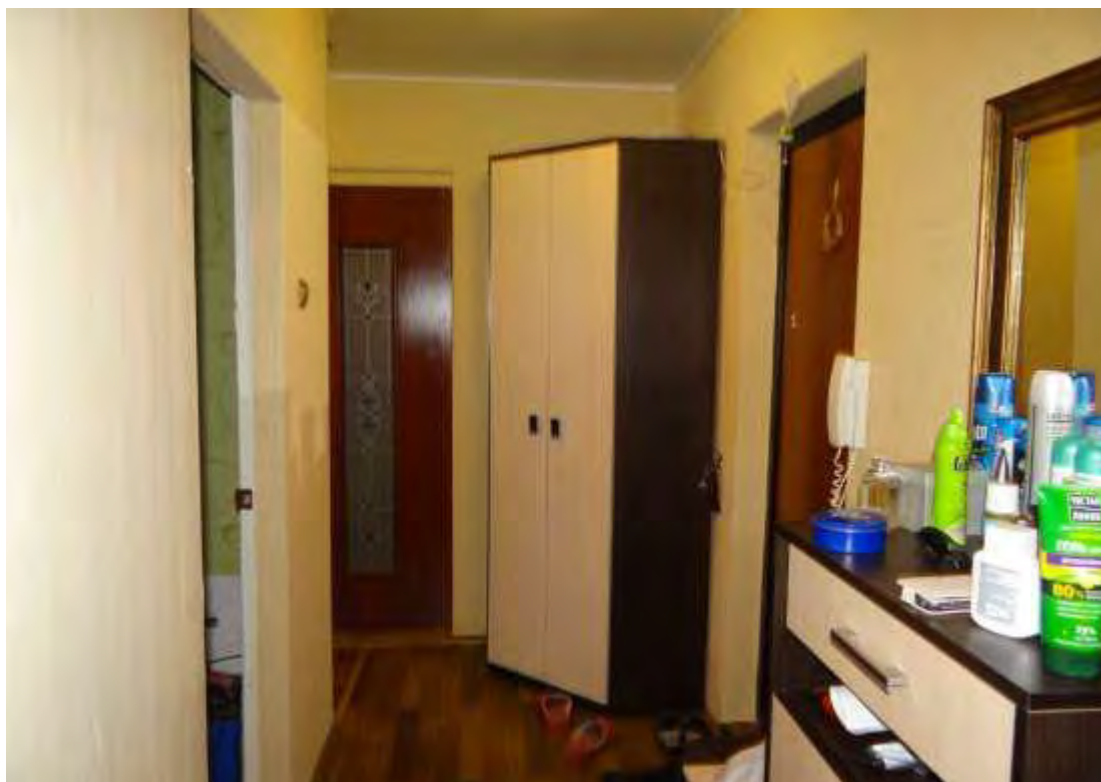


Рисунок 3.6- Коридор



Рисунок 3.7- Ванная



Рисунок 3.8- Балкон



Рисунок 3.9- Входная дверь



Рисунок 3.10 - Лестничная площадка



Рисунок 3.11 - Вид из окна



Рисунок 3.12 - Внешний вид здания

Сведения из информационных источников об объектах-аналогах представлены на рисунках 3.13 – 3.16.

ipr.ru/realty_nov_eyburg_flat_sale_info/10125133-384.htm

Иногородние квартиры и комнаты. Информация об объекте

Продам 2-х комнатную квартиру, Косулино, Белоярский, Уральская 41, 1.650.000 руб., ООО "Абажур-98"

Выставлено:	Агентством недвижимости (членов ЭИП)
Фирма:	АБАЖУР (ООО, "Абажур-98")
Адрес объекта:	Екатеринбург, 8 марта 12/а, оф. 915
Телефон агента:	8 (912) 6080503
Email:	zvezdnitsa@yandex.ru
Объект:	Квартира
Адрес:	Россия, Свердловская, Косулино, Белоярский, Уральская 41
Количество комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	44 / 28 / 6 кв. м
Старин:	Готов
Материал стен:	Панели
Тип конструкции:	Сборно-панельное
Этаж:	2 / 5
Ванная:	БАЛЮН
Спл. узлы (совмещенный/раздельный):	1 / -
Ремонт:	косметический
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Нашли агента:	8 (912) 6080503
Цена:	1.650.000 руб.

Рисунок 3.13 - Объект аналог №1

Иногородные квартиры и комнаты. Информация об объекте	
Продам 2-х комнатную квартиру, Бобровский, Дёмина 43, 1.660.000 руб., ООО Агентство недвижимости "Городок"	
Выставлен:	Агентство недвижимости (не членом УПД)
Фирма:	ГОРОДОК АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ "ГОРОДОК"
Адрес агентства:	Вракино, Пролетарская 2/а, оф-2
Телефон агентства:	89049874445
E-Mail:	gorodok-agent@yandex.ru
Смотреть информацию об объекте на сайте агентства	
Объект:	Квартира
Адрес:	Росси, Свердловская, Бобровский, Дёмина 43
Количество комнат:	2
Раздельные комнаты:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	44 / 35 / 7 кв. м
Этаж:	Готов
Материал стен:	Панель
Лифт:	1 / 5
Балкон:	НЕТ
Сп. узлы (совмещенный/раздельный):	1 / 1
Ремонт:	косметический
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	пластик
Условия продажи:	Чистая продажа
Нюансы:	Влажность
Цена:	1.660.000 руб.

Рисунок 3.14 - Объект аналог №2

Иногородные квартиры и комнаты. Информация об объекте	
Продам 2-х комнатную квартиру, Бобровский, ЧЕРНАВСКИХ 1, 1.800.000 руб., ИП Баженова Е.А. ("ПЛАНЕТА")	
Выставлен:	Агентство недвижимости (не членом УПД)
Фирма:	ПЛАНЕТА (ИП Баженова Е.А. ("ПЛАНЕТА"))
Адрес агентства:	Екатеринбург, Шейнмана 108
Телефон агентства:	322 63 82 802
WWW:	http://planetarealestate.ru
E-Mail:	333383@planet.ru
Объект:	Квартира
Адрес:	Росси, Свердловская, Бобровский, ЧЕРНАВСКИХ 1
Количество комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	41,2 / 27,9 / 6 кв. м
Этаж:	Хрущевка
Этаж:	Готов
Материал стен:	Кирпич
Лифт:	1 / 4
Балкон:	НЕТ
Сп. узлы (совмещенный/раздельный):	1 / -
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	пластик
Условия продажи:	Объект
Нюансы:	Влажность
Цена:	1.800.000 руб.

Рисунок 3.15 - Объект-аналог №3

upn.ru/realty/riop_eburg_flat_sale_info/54469-1618.htm

Иногородные квартиры и комнаты. Информация об объекте

Продам 2-х комнатную квартиру, Светлый, Светлый 8/а, 2.250.000 руб., ООО "Агентство недвижимости "Новосёл № 1", ОФИС НА БЕЛИНСКОГО

Выставлено: Агентство недвижимости (информа УПН)
 Директор: **НОВОСЕЛ ВЕЛИНСКИЙ (ООО "Агентство недвижимости "Новосёл № 1", ОФИС НА БЕЛИНСКОГО)**
 Адрес: Екатеринбург, Беллинского 198
 Телефон агента: (343) 210-41-49
 Телефон агентства: 260-24-81(факс), 210-41-49(факс), 260-62-78(факс)
 WWW: <http://www.novosel199.ru>
 EMail: novosel-199@mail.ru

Смотреть информацию об объекте на сайте агентства [Отправить заявку на кредит](#)

Объект:	Квартира
Адрес:	Россия, Свердловская, Светлый, Светлый 8/а
Количество комнат:	2
Раздельные комнаты:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	60 / 36 / 9 кв. м
Дом:	Ул-ка, панельная
Стаж:	Пяти
Материал стен:	Панель
Этаж:	8 / 8
Балкон:	Балкон
Сол. узлы (современные/раздельные):	- / 1
Печи:	газовая
Условия продажи:	Чистая продажа
Ванная:	Ванная
Кухонный гарнитур:	обмен 2=2(1)+д
Цена:	2.250.000 руб.

Рисунок 3.16 - Объект-аналог №4

3.4 Обзор вторичного рынка жилой недвижимости в г. Екатеринбург

В течение последних двух месяцев текущего года на вторичном рынке жилья продолжает увеличиваться объем предложения. Количество выставленных на продажу в Базе данных Уральской палаты недвижимости объектов растет на +1 % каждую неделю. Сейчас через агентства недвижимости предлагается более 8 300 квартир (что на +12 больше, чем было в конце марта) и 1 500 комнат (их число увеличилось на +10 %). Такое количество вполне позволяет удовлетворить текущий уровень спроса. Кроме того, сегодня у покупателей имеется большой выбор на первичном рынке, где возводится около 2,4 млн. кв. м жилья.

Цены предложения также продолжают расти, правда, очень медленно. С начала 2018 года квартиры в городе подорожали только на +3,1 %, в том числе на +0,3 % за последние четыре недели. По данным аналитического отдела Уральской

палаты недвижимости на 25 марта 2018 г. средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади выставленных на продажу в Екатеринбурге квартир составила 75 023 руб.

Из отдельных территориальных сегментов наибольший рост цен в последние четыре недели демонстрировал четвертый пояс. Квартиры в отдаленных районах подорожали на +2,7 %. Их средняя цена поднялась до отметки 55 670 руб./кв. м. На других территориях динамика показателей была значительно ниже. Квартиры в районах третьего пояса выросли в цене только на +0,8 %. Здесь квадратный метр предлагается сегодня по 65 082 руб. Еще чуть ниже динамика в первом поясе. Жилье в приближенных к Центру районах подорожало на +0,5 %. Средний показатель на этой неделе составил 78 467 руб./кв. м. Стоимость квартир в районах второго пояса осталась на прежнем уровне – 70145 руб./кв. м. Единственной территорией, где отмечалось снижение показателей, стал Центр. Жилье в самом дорогом районе подешевело за четыре недели на –1,5 %. Сегодня его можно приобрести в среднем по 96 587 руб./кв. м. В других сегментах рынка столь заметных изменений цен не наблюдалось. Среди различных типов объектов наибольший прирост за четыре недели составил +0,5 %. Такую динамику продемонстрировали квартиры «улучшенной планировки». Стоимость квадратного метра в них поднялась до 72 780 руб. «Брежневки» и «спецпроекты» за то же время выросли в цене на +0,2–0,3 %. В первом случае покупатели просят за квадратный метр 70 407 руб., во втором – 83 533 руб. Что касается других типов жилья, то в этих сегментах фиксировались отрицательные корректировки. Так «хрущевки» и «пентагоны» подешевели на –0,3 %. Типовые квартиры 60-х годов сегодня стоят 71 887 руб./кв. м, а жилье в панельных девятиэтажках – 71 484 руб./кв. м. Стоимость «полнометражек» почти не изменилась – 67 179 руб./кв. м. Динамика не превысила уровня –0,1 %.

Среди квартир различных размеров заметнее всего подорожали «однушки». Их цена поднялась на +0,6 %. Стоимость квадратного метра самых малогабаритных объектов составила на этой неделе 83 896 руб. Двухкомнатные и

трехкомнатные квартиры за четыре недели в цене практически не изменились. Динамика в сегментах не превысила уровня +0,2 %. Показатели оказались на отметках 74 213 руб./кв. м и 72 596 руб./кв. м соответственно. Отрицательная корректировка фиксировалась в группе многокомнатных объектов. Квартиры с четырьмя и более комнатами подешевели на –0,6 %. Средний показатель в сегменте опустился до отметки 75 353 руб./кв. м.

Таблица 3.8– Анализ цен предложения

Район	Средняя цена предложения на 25.03.2018, Руб. /кв.м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен и изменение за последние 4 недели	
				Нижний ценовой сегмент, руб. (%)	Верхний ценовой сегмент, руб.(%)
По городу	75023	+0,1	+0,3	–	–
Центр	96587	–0,3	–1,5	65167(+0,3)	147387 (–3,8)
1–й пояс	78467	+0,0	+0,5	60257 (–0,1)	104387(+0,9)
2–й пояс	70145	+0,1	+0,0	54084 (–0,2)	93119 (+0,3)
3–й пояс	65082	+0,2	+0,8	50452 (+0,7)	86467 (–0,1)
4–й пояс	55670	+0,7	+2,7	34741 (+7,1)	78244 (+1,2)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					128 дней

Для «нижнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наименьшей ценой предложения за 1 кв. м. Соответственно для «верхнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наибольшей ценой предложения за 1 кв. м.

3.5 Определение рыночной, и залоговой стоимости объекта оценки

3.5.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1) Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Сопоставимые объекты должны быть проданы недавно;

2) Собирается и проверяется информация по объектам–аналогам;

3) Анализируется собранная информация и каждый аналог сравнивается с оцениваемым;

3) Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.

4) Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использует данные по ценам предложений (публичных оферт) объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет–

сайтов и т.п.). Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Отказ от применения доходного подхода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у эксперта также имелось несколько аргументов. Во-первых, это информация, полученная от заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет эксперту собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования эксперт посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Отказ от применения затратного подхода

Эксперт отказался от использования затратного подхода в рамках, т.к. заказчиком не предоставляется информация по строительству всего дома, сведений о земельном участке и объеме прав по земельному участку, стоимости инженерных коммуникаций, получения технических условий. Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы). Как уже указывалось, подход к оценке стоимости должен быть комплексным, в связи с чем оценщик не должен опираться лишь на присущие непосредственно объекту оценки характеристики (затраты на создание или приобретение, местоположение, техническое состояние и т. д.). Комплексный подход предполагает учет рыночных факторов, поскольку динамичность рыночных процессов достаточно высока и время осуществления оценки является одним из важнейших факторов, определяющих качество и действительность результата. Оценщик также обязан учесть риски в отношении объекта оценки, поскольку они могут оказать значительное влияние на конечный результат. Таким образом, при отказе от затратного подхода, оценщик придерживается принципа обоснованности и проверяемости и поэтому не нарушает требования к составлению отчета об оценке, предусмотренные Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".

По мнению эксперта, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Обоснование корректировок, используемых в данном подходе, делится на следующие виды:

1) Корректировка на торг

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию полученную от сотрудников риелторских компаний и других участников рынка, эксперт счел необходимым внести корректировку на торг. Она связана с тем, что реальные сделки по купле–продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Корректировка на торг учитывает отличие цены совершившейся сделки от цены предложения на открытом рынке – публичной оферты (разница между ценой предложения и ценой сделки может достигать до 20 %, хотя типичные скидки на уторговывание составляют около 2–5% от стоимости).

Размер корректировки от цены предложения к цене сделки зависит также от ликвидности объекта.

Для высоколиквидных объектов, количество предложений которых на рынке ограничено, характер спроса высокий, на данный тип объектов короткий период экспозиции – до 2 месяцев – (–1–2%) от стоимости объекта;

Для объектов со средней ликвидностью, количество предложений которых на рынке достаточно, характер спроса умеренный, (–2–7%) от стоимости объекта;

Для объектов с низкой ликвидностью, характер спроса низкий, существенный период экспозиции на данный тип объектов – более 6 месяцев – (–7–10%) от стоимости объекта.

2–комнатные квартиры в жилом доме типа «Не типовой» в с. Косулино можно отнести к объектам, обладающим средней ликвидностью. Объект оценки, находящийся по адресу Свердловская область, Белоярский район, с. Косулино, ул. Уральская, д. 41, кв. 71 обладает средней ликвидностью. Спрос на аналогичные

объекты средний. Учитывая вышесказанное, принимаем корректировку в размере –5% для всех объектов–аналогов.

Все объекты аналоги, использованные в расчетах были взяты из открытых источников и являются предложениями, а не совершенными сделками.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли–продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты находятся в собственности, поэтому данная корректировка не применялась, равна 0%.

При расчете стоимости объекта оценки были выбраны объекты–аналоги, расположенные в населенных пунктах, расположенных в непосредственной близости друг от друга, в связи, с чем корректировка на местоположение не применялась.

2) Поправки на тип дома

Поправка на тип дома вносится, если объект оценки и объект–аналог расположен в домах разного типа.

3) Корректировка на материал стен

Для определения коэффициентов корректирующих цены предложения жилых помещений в домах с различным материалом стен, эксперт провел анализ цен предложений на основании данных Риэлтерского информационного центра УПН и выявил, что в данный момент на рынке более высоким спросом пользуются квартиры в монолитных, кирпичных, и газозолобетонных домах, а менее востребованы квартиры в панельных и блочных домах. Данная поправка вносилась согласно таблице 3.10.

Таблица 3.10-Корректировка на материал стен

Объект оценки/Объект аналог	Панель	Блок	Монолит	Газозолобетон	Кирпич
Панель	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Блок	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Монолит	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Объект оценки/Объект аналог	Панель	Блок	Монолит	Газозолобетон	Кирпич
Газозолобетон	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Кирпич	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%

Объекты аналоги, взятые для расчета стоимости объекта оценки имеют одинаковое количество комнат, поэтому данная корректировка не применялась, равна 0%.

4) Поправка на этаж

Поправка на этаж вносится, если объекты аналоги и объект оценки находятся на разных этажах (на первом, среднем или последнем).

Таблица 3.11-Поправка на этаж

Объект Аналог	Объект Оценки		
	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Первый этаж	0,00%	-3,00%	-1,00%
Средний этаж	3,00%	0,00%	2,00%
Последний этаж	1,00%	-2,00%	0,00%

Поправка на общую площадь объекта вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более, чем на 4 кв.м для квартир общей площадью менее 50 кв.м и более, чем на 10 кв.м. для квартир общей площадью более 50 кв.м. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и в результате консультаций с представителями информационно–аналитических и риэлтерских агентств. В результате оценщиком было выявлено, что она составляет 1% на каждые 2 кв. м превышения в площади объекта–аналога над площадью объекта оценки.

5) Поправка на площадь кухни

Поправка на площадь кухни вносится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более, чем на 1 кв. м. Величина данной поправки составляет 0,5% за каждый квадратный метр.

6) Вид ремонта

Отделка квартиры позволяет скорректировать стоимость сравниваемых квартир, так как внутренняя отделка квартиры может составлять значительную долю в рыночной стоимости квартиры и, наоборот, плохое внутреннее состояние, необходимость дополнительных трат на ремонт отрицательно сказывается на стоимости квартиры. Величина данной поправки определяется расчетным путем на ос

нове сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Проведенный анализ рынка ремонтно–строительных работ позволил сделать вывод о видах возможной отделки:

- 1) Требуется капитальный ремонт;
- 2) Требуется отделочные работы (косметический ремонт);
- 3) Стандартная отделка;
- 4) Улучшенная отделка;
- 5) Отделка класса «люкс»;

Каждый вид ремонта включает в себя типичный перечень работ, на основе которого были составлены укрупненные сметы стоимости типичного ремонта без учета износа – восстановительная стоимость на дату оценки (ВС):

Таблица 3.12- Вид ремонта, в руб./кв.м

Объект аналог	Объект оценки				
	Требуется капитальный ремонт	Требуется отделочные работы	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Отделка класса люкс
Требуется капитальный ремонт	0	-1100	-6900	-10300	-20800
Требуется отделочные работы	1100	0	-700	-3300	-13800
Стандартная отделка	6900	700	0	-3400	-13900
Улучшенная отделка	10300	3300	3400	0	-10600
Отделка класса люкс руб./кв.м	20800	13800	13900	10600	0

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки единицей сравнения был выбран 1 кв.м.

На момент проведения оценки были выбраны для анализа следующие объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки.

Таблица 3.13- Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Населенный пункт	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область	Свердловская область
Улица	с. Косулино ул. Уральская	с. Косулино ул. Уральская	п. Бобровский ул. Демина	п. Бобровский ул. Чернавких	п. Светлый
Номер дома	41	41	43	1	8а
Цена предложения, руб	–	1650000	1660000	1800000	2250000
Цена 1 кв.м, руб.	–	37500	37727	43689	37500
Поправка на уторговывание	–	–5,00%	–5,00%	–5,00%	–5,00%
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправки на вид сделки, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00
Местоположение (ценовой пояс)	Область	Область	Область	Область	Область
Значение поправки на местоположение, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00
Тип дома	Не типовой	Не типовой	Не типовой	Не типовой	Не типовой

Продолжение таблицы 3.13

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Значение п оправки на тип дома, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00
Материал	Панель	Панель	Панель	Кирпич	Панель
Количество комнат	2	2	2	2	2
Поправка на кол-во комнат, %	–	0,00	0,00	0,00	0,00
Этажность	5	5	5	4	5
Значение п оправки на этаж, %	–	0,00	3,00	3,00	2,00
Общая пл ощадь, кв.м	44,4	44,0	44,0	41,2	60,0
Значение п оправки на общую пло- щадь, %	–	0,00	0,00	0,00	–0,60
Площадь ку хни, кв.м	6,8	6,0	7,0	6,0	9,0
Значение п оправки на площадь кухни. %	–	0,00	0,00	0,00	–0,60
Состояние квартиры	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Значение поправки на состоя- ние квартиры, руб.		0	0	0	0

Окончание таблицы 3.13

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	35625,00	36916,00	40613,00	38214,00
Показатель суммарной поправки по абсолютному значению	0,00%	3,00%	8,00%	8,40%
Средневзвешенная величина стоимости, руб./ кв.м	35625,00	35808,52	37363,96	35004,02
Средняя стоимость 1 кв. м, руб				37782,84
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.				1677558,27

ВЫВОД: по сравнительному подходу рыночная стоимость Объекта оценки составляет 1 677 558,27рублей.

3.5.2 Определение справедливой стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость — это сумма, по которой может быть осуществлён обмен актива, или оплата обязательств в результате операций между осведомлёнными, заинтересованными и независимыми сторонами.

Справедливая стоимость аналогична термину «рыночная стоимость». Это утверждение можно принять, но лишь частично, так как в качестве справедливой стоимости в зависимости от объектов её определения могут выступать рыночная стоимость, восстановительная стоимость за вычетом суммы износа, так называемая «текущая рыночная стоимость».

Важную роль при определении справедливой стоимости играют судебные издержки.

Судебные издержки — затраты, понесённые участниками судебного процесса, в связи с рассмотрением и разрешением судебного дела

Формула по которой находим справедливую стоимость:

$$P_{\text{спр}} = MV - I, \quad (3.3)$$

где MV - рыночная стоимость;

I – судебные издержки

Сумма, подлежащая к выплате эксперту составляет 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей. Сумма, подлежащая к выплате за почтовые расходы составляет 10560 (Десять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей.

Иные расходы, которые признаны судом необходимыми составляют 23 460 (Двадцать три тысячи четыреста шестьдесят) рублей.

$$P_{\text{спр}} = 1\,677\,558 - (150\,000 + 10\,560 + 23\,460) = 1\,493\,538 \text{ рублей}$$

Вывод: справедливая стоимость объекта оценки составляет 1 493 538 (Один миллион четыреста девяносто три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей.

3.5.3 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки и его залоговой стоимости

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Если соглашением сторон предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, залогодержатель вправе предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, возлагаются на залогодержателя, если он не докажет, что обращение взыскания на предмет залога или реализация предмета залога в соответствии с соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями залогодателя или третьих лиц.

При обращении взыскания и реализации заложенного имущества залогодержателем и иными лицами должны быть приняты меры, необходимые для получения наибольшей выручки от продажи предмета залога. Лицо, которому причинены убытки неисполнением указанной обязанности, вправе потребовать их возмещения.

Удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) допускается на основании соглашения залогодателя с залогодержателем, если иное не предусмотрено законом.

Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если:

- предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;

- предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

- залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

- заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;

- имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств несколькими залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех залогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания.

Законом могут быть предусмотрены иные случаи, в которых обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не допускается.

Соглашения, заключенные с нарушением требований настоящего пункта, ничтожны. Стороны вправе включить условие о внесудебном порядке обращения взыскания в договор залога. Соглашение об обращении взыскания во внесудебном порядке на заложенное имущество должно быть заключено в той же форме, что и договор залога этого имущества.

Обращение взыскания на предмет залога по исполнительной надписи нотариуса без обращения в суд допускается в порядке, установленном законодательством о нотариате и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства, если договор залога, содержащий условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, удостоверен нотариально.

Соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке должно содержать указание на один способ или несколько способов реализации заложенного имущества, предусмотренных настоящим Кодексом, а также стоимость (начальную продажную цену) заложенного имущества или порядок ее определения.

В случае, если соглашение об обращении взыскания на заложенное имущество предусматривает несколько способов реализации заложенного имущества, право выбора способа реализации принадлежит залогодержателю при условии, что соглашением не предусмотрено иное.

Если обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется во внесудебном порядке, залогодержатель или нотариус, который производит обращение взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном законодательством о нотариате, обязан направить залогодателю, известным им залогодержателям, а также должнику уведомление о начале обращения взыскания на предмет залога.

Реализация заложенного имущества допускается не ранее чем через десять дней с момента получения залогодателем и должником уведомления залогодер-

жателя или нотариуса, если иной срок не предусмотрен законом, а также если больший срок не предусмотрен соглашением между залогодержателем и залогодателем. В случаях, предусмотренных банковским законодательством, реализация заложенного движимого имущества может быть осуществлена до истечения указанного срока при существенном риске значительного снижения стоимости предмета залога по сравнению с ценой реализации (начальной продажной ценой), указанной в уведомлении.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей выпускной квалификационной работы являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

– Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.

– Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

– Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся. С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости в таблице 3.14

Таблица 3.14- Доля каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	1 677 558,27	1,0	1 677 558
Доходный подход	Не применялся	–	–

Определяется залоговая стоимость объекта оценки, как наиболее вероятная денежная сумма, которую можно получить для удовлетворения требований банка в результате реализации непосредственно объекта залога либо проведения иных мероприятий, ключевую роль в которых будет играть залог. Реализация объекта залога обычно происходит не в рыночной ситуации, поэтому залоговая стоимость всегда будет отличаться от рыночной. Степень этого отличия принято измерять с помощью залогового дисконта (k) по формуле 3.8:

$$K = 1 - CV / MV, \quad (3.8)$$

где CV – залоговая стоимость;

MV – рыночная стоимость объекта залога на момент оценки.

Значение залогового коэффициента k может быть, как больше 1 (например, для растущего рынка недвижимости), так и меньше (например, если рынок стагнирует). Величину дисконта рассчитывают на основании оценки степени ликвидности объекта в соответствии с рекомендуемыми значениями.

Таблица 3.15 - Соотношение величины залогового дисконта и степени ликвидности объекта недвижимости

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Ниже средней	Низкая
Величина залогового дисконта, %	25	30–40	40–50	50 и ниже

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.[21]

В качестве показателей ликвидности используется среднее время экспозиции для квартир г. Екатеринбург. В результате опроса трех риэлтерских компаний ликвидность объекта недвижимости, схожего по основным характеристикам с оцениваемым, признана средней. Следовательно, величина залогового дисконта в среднем составит 35%.

Рассчитаем залоговую стоимость объекта оценки по формуле:

$$CV = P_{спр} * (1 - k) \quad (3.9)$$

где k – залоговый дисконт;

$P_{спр}$ – справедливая стоимость объекта залога на момент оценки.

$$CV = 1\,493\,538 (1 - 0,35) = 970\,799,7$$

В результате проведенного анализа можно сделать вывод о том, что величина

залоговой стоимости оцениваемого объекта составляет: 970 799,7 (Девятьсот семьдесят тысяч семьсот девяносто девять рублей)

Согласование результатов расчетов приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 3.16 - Согласование результатов расчета рыночной и залоговой стоимости объекта оценки

В руб.

Итоговое значение рыночной стоимости	Итоговое значение рыночной стоимости с учетом округления	Итоговое значение залоговой стоимости	Итоговое значение залоговой стоимости объекта с учетом округления
1 677 558	1 677 560	970 799,7	970 800

Выводы по разделу 3.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей эксперта являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его оцениваемой собственности. Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как средневзвешенная величина между результатами, полученными в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов. В связи со спецификой объекта экспертизы был обоснован отказ от использования доходного и затратного подхода.

Затратный подход не применялся в рамках данного отчёта, т.к. заказчиком не предоставляется информация по строительству всего дома, сведений о земельном участке и объеме прав по земельному участку, стоимости инженерных коммуникаций, получения технических условий. Также не использовался доходный подход, в целях предотвращения искажения величины рыночной стоимости, т.к. не возможно доказать стабильность и временной лаг получения дохода, ставка

аренды так же трудно доказуема. По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом данной информации, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Свердловская область, Белоярский район, с. Косулино, ул. Уральская, д.41, кв.71, составляет: 1 677 558 (Один миллион шестьсот семьдесят семь тысяч пятьсот пятьдесят восемь) рублей, по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом.

Справедливая стоимость объекта с учетом всех судебных издержек была определена в размере: 1 493 538 (Один миллион четыреста девяносто три тысячи пятьсот тридцать восемь) рублей.

Залоговая стоимость объекта оценки была определена, как наиболее вероятная денежная сумма, которую можно получить для удовлетворения требований банка в результате реализации непосредственно объекта залога либо проведения иных мероприятий, ключевую роль в которых будет играть залог.

В результате проведенного анализа залоговая стоимость оцениваемого объекта составляет: 970 800 (Девятьсот семьдесят тысяч восемьсот) рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рынок недвижимости относится к числу наиболее быстро развивающихся структур, что говорит о его значимости и своеобразии. Его активному развитию способствовало формирование новых финансовых инструментов, сфер деятельности и форм взаимоотношений. Становление и развитие в условиях рыночной экономики различных форм собственности породило множество видов правонарушений, предотвращение которых является основной задачей комплексной судебной экономической экспертизы.

Целью выпускной квалификационной работы являлось исследование теоретических и практических аспектов оценки стоимости объекта недвижимости в целях залога. Реализация поставленной цели потребовала решения ряда задач.

Исследована роль судебной экономической экспертизы в обеспечении экономической безопасности страны. Актуальность данной задачи объясняется тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки.

Был проведен анализ нормативно-правовой базы оценочной деятельности. Оценочная деятельность регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами саморегулируемых организаций оценщиков.

В работе проведен анализ использования фундаментальных подходов к оценке недвижимости – доходного, сравнительного и затратного. Выявлено, что оценку объектов недвижимости проводят в целях определения стоимости в случае купли-продажи или определения стоимости залога, а также в случае страхования или при определении налогооблагаемой базы. В зависимости от цели проводимой оценки, количества и подбора учитываемых факторов, оценщик рассчитывает различные виды стоимости. Наиболее распространенные виды стоимости в

оценочной деятельности – это рыночная, ликвидационная, справедливая и утилизационная стоимость. Сделан вывод о том, что в большинстве случаев при проведении оценки для целей залога определяются рыночная и справедливая стоимости объекта недвижимости, корректируемые впоследствии с учетом их особенностей с помощью рассчитываемого залогового дисконта.

Объектом выпускной квалификационной работы стал объект недвижимости, в отношении которого на основании определения Белоярского районного суда г. Екатеринбург от 13 мая 2018 года была проведена комплексная экономическая экспертиза по определению его рыночной и справедливой стоимостей в целях залога. Объект недвижимости был оценен сравнительным подходом, стоимость его составила: 1 677 558 рублей. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости затратный и доходный подход не использовался, поскольку в данном случае они не могут служить объективным инструментом оценки. С учетом справедливой стоимости объекта недвижимости залоговая стоимость оцениваемого объекта составила: 970 800 рублей.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 17.07.2009, с изм. от 18.07.2009).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 17.07.2009).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 01.11.2001) (ред. от 30.06.2008).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.11.2006) (ред. от 08.11.2008).
6. Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
8. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
9. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
10. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
11. Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП «Межрегиональный союз оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9).
13. Генералов, А. В., Ворончихин, Д. В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе, 2016 г. – 305 с.
14. Макарова, О.Н., Волкова, Т.А., Роль экономической экспертизы в системе экономической безопасности страны, 2013 г. – 213 с.

15. Мирзоян, Н.В. Оценка стоимости недвижимости, 2005 г. –108 с.
16. Озеров, Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 320 с.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998. – 89 с.
18. Слугин, О.В., Еберзина, Н.Л. Оценка недвижимости, 2015 г. – 92 с.
19. Тарасевич, Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997. – 103 с. 20 Федотова, М. А., Уткин, Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002. – 152 с.
21. Федотова, М.А. и др. Оценка для целей залога. М.: Финансы и статистика, 2008. – С. 247. – 141 с.
22. Информационный портал о продаже недвижимости по Свердловской области. – <http://upn.ru>.
23. Информационный портал Яндекс.Карты — подробная карта России и мира. – <http://maps.yandex.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Правоподтверждающие и правоустанавливающие документы Заказчика

Свидетельство о государственной регистрации

843574

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единственный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной
службы по Свердловской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 13.07.2007 г.

Документы-основания:
Договор передачи квартиры в собственность граждан от 29.06.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Митусева Екатерина Михайловна, дата рождения: 15.12.1992 г. Пол: женский.
Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 07 №013005,
дата выдачи 03.03.2007 г. Орган, выдавший документ: ОВД Белоярского района
Свердловской области. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация,
Свердловская область, Белоярский район, с. Коозуново, ул. Уральская, д. 41, кв. 71

Вид права: обремененная собственностью, 1/2

Объект права:
Двухкомнатная квартира, общей площадью 44,4 кв.м.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, Белоярский район, с. Коозуново, ул.
Уральская, д. 41, кв. 71

Кадастровый (или условный) номер: 66-66-28/020/2007-324

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
13.07.2007 г. сделана запись регистрации № 66-66-28/030/2007-328

Государственный регистратор  Асабин М. А.



6648 943574

Документы основания

Договор

передачи квартиры в собственность граждан

29.06.2007 года. Двадцать девятое июня две тысячи седьмого года.

Рабочий поселок Белооярский Белооярского района Свердловской области

Белооярский городской округ, от имени которого на основании постановления главы муниципального образования Белооярский район от 07.04.2003 г. № 255, постановления главы муниципального образования Белооярский район от 31.01.2005 г. № 60, постановления главы Белооярского городского округа от 09.02.2006 г. № 95, постановления главы Белооярского городского округа от 15.01.2007 г. № 32, доверенности № 01-14-40 от 15.01.2007 г. действует филиал "Бюро технической инвентаризации и регистрации недвижимости Белооярского района" специализированного областного государственного унитарного предприятия "Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости" Свердловской области, далее филиал «БТИ и РИ Белооярского района», в лице начальника филиала **Комарина Владислава Григорьевича**, с одной стороны и

г.р. **Матвеева Наталья Валерьевна**

Матвеева Екатерина Михайловна 1992 г.р.

далее "Гражданин", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Белооярский городской округ, от имени которого действует филиал «БТИ и РИ Белооярского района», безвозмездно передал в собственность, а "Гражданин" приобрел *квартиру*, состоящую из 2-х комнат, общей площадью – **44,4** кв. м, в том числе площадью жилых комнат – **28,0** кв. м, находящуюся по адресу: *Свердловская область, Белооярский район, село Косухино, улица Уральская, дом 41, квартира 71,*

в обширку долевую собственность.

(единица, совместная, долевая)

2. Белооярский городской округ, от имени которого действует филиал «БТИ и РИ Белооярского района», передал, а "Гражданин" приобрел в собственность долю в праве собственности на общее имущество дома пропорционально занимаемой в данном доме площади квартиры.

3. Право на приватизацию жилой площади реализуется гражданами в долях (при долевой собственности):

Матвеева Наталья Валерьевна

в равных долях

Матвеева Екатерина Михайловна 1992 г.р.

каждый

4. До настоящего договора жилое помещение в споре не состоит, судебный иск не предъявлен, прав иных лиц на жилое помещение нет.

5. "Гражданин" обязуется участвовать в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, общего имущества дома и содержания придомовой территории соразмерно занимаемой площади в этом доме.

6. Пользование квартирой "Гражданин" обязуется производить в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

7. При отказе "Гражданина" от заключения договора на техническое обслуживание квартиры с жилищно-эксплуатационной организацией, обслуживающей дом, "Гражданин" должен заключить договоры на обеспечение коммунальными услугами непосредственно с предприятиями, предоставляющими эти услуги.

8. Расходы, связанные с оформлением договора и регистрацией в Управлении Федеральной регистрационной службы, производится за счет "Гражданина".

9. В случае нарушения условий, предусмотренных в п.4 настоящего договора, договор может быть признан недействительным по иску одной из сторон договора.

10. Все споры по договору разрешаются в судебном порядке, если стороны не пришли к общему согласию.

Документы основания

11. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, один из которых передается "Гражданину", второй в филиал «БТИ и ИИ Белоярского района», третий в Управление Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

12. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Свердловской области. Договор считается заключенным с момента такой регистрации, право собственности у "Гражданина" возникает с момента государственной регистрации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

действующий на основании постановления главы муниципального образования Белоярский район от 07.04.2003 г. № 255, постановления главы муниципального образования Белоярский район от 31.01.2005 г. № 60, постановления главы Белоярского городского округа от 09.02.2006 г. № 95, постановления главы Белоярского городского округа от 15.01.2007 г. № 52 доверенности № 01-14-40 от 13.01.2007 г. филиал «БТИ и ИИ Белоярского района»

Котарин Владимир Григорьевич



"Гражданин"

Мандата Наталья Александровна

Действующая в согласии своей матери

Мандата Евгения Александровна

С подписью дочери согласия -

Мандата Наталья Александровна

№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007



№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007
№ документа: 01-14-40 от 13.01.2007

Кадастровый паспорт

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 1 из 1

Дата 10.06.2014

Кадастровый номер -

Инвентарный номер 7457/06/0071/111-0/

1. Описание объекта недвижимого имущества:
 - 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения) в котором расположено помещение -
 - 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение -4
 - 1.3. Общая площадь помещения: 44,4 кв.м
 - 1.4. Адрес (месторасположение):

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Городской округ
	Наименование	Белоярский
Населенный пункт	Тип	Село
	Наименование	Косулино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Уральская
Номер дома	41	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В строений литера А	
Номер помещения (квартира)	71	
Иное описание местоположения:		

- 1.5. Назначение помещения: жилое
- 1.6. Вид жилого помещения: квартира
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане -
- 1.9. Примечание: Техническая характеристика помещения указана на 30.05.2014 г. «В связи с тем, что в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 14.10.2011г. № 577 с 01.09.2012г. на территории Свердловской области изложенный порядок осуществления государственного учета и выдача кадастровых паспортов объектов учета осуществляется органами кадастрового учета, представляющими государственную регистрацию прав кадастровых паспортов, подготовленные такими организациями технической инвентаризации после 31.08.2012г. могут являться основанием для приостановления государственной регистрации прав»
- 1.10. Специализированное областное государственное унитарное предприятие - Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости Свердловской области Филиал "БТИ и РИ Белоярский район". Свидетельство об аккредитации от 30.12.2011г. № 162.

Начальник филиала

Копия

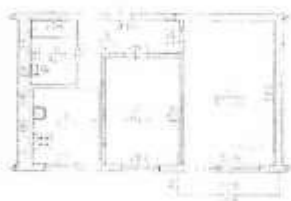
М.П.

Кадастровый паспорт

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер -
Инвентарный номер 7457/06/0071/11-00
2. План расположения помещения на этаже.



Масштаб 1:200

Начальник филиала

М.П.

Копытин А.И.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
Альбом иллюстраций

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский
университет)»

Высшая школа экономики и управления

Кафедра «Экономическая безопасность»

Выпускная квалификационная работа на тему:
Экспертиза оценки стоимости объекта недвижимости

Выполнил студент группы ВШЭУ-505: Ваисов Р.И
Руководитель ВКР: доц., канд. экон. наук Рязанцева О.В

АКТУАЛЬНОСТЬ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

- **Актуальность** выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности нуждается в совершенствовании, отсутствует достаточная информационная база для оценки объектов недвижимости.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

- **Цель** выпускной квалификационной работы заключается в исследовании теоретических и практических аспектов оценки стоимости объекта недвижимости в целях залога на примере объекта жилой недвижимости.
- Для реализации поставленной цели были решены следующие задачи:
- – исследована роль судебной экономической экспертизы в обеспечении экономической безопасности;
- – проанализирована нормативно-правовая база оценочной деятельности;
- – изучены общие методы оценки недвижимости;
- – проведена комплексная экспертная оценка объекта недвижимости;
- – определена стоимость объекта жилой недвижимости в целях залога;
- – сделаны выводы по проведенной работе.

РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральные органы
исполнительной власти

- выработка государственной политики в оценочной деятельности;
- нормативно–правовое регулирование , утверждение федеральных стандартов оценки;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением СРО оценщиков требований законодательства;
- обращение в суд с заявлением об исключении СРО оценщиков из единого государственного реестра СРО оценщиков.

Национальный совет
по оценочной
деятельности (НСОД)

- регулирование оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки.

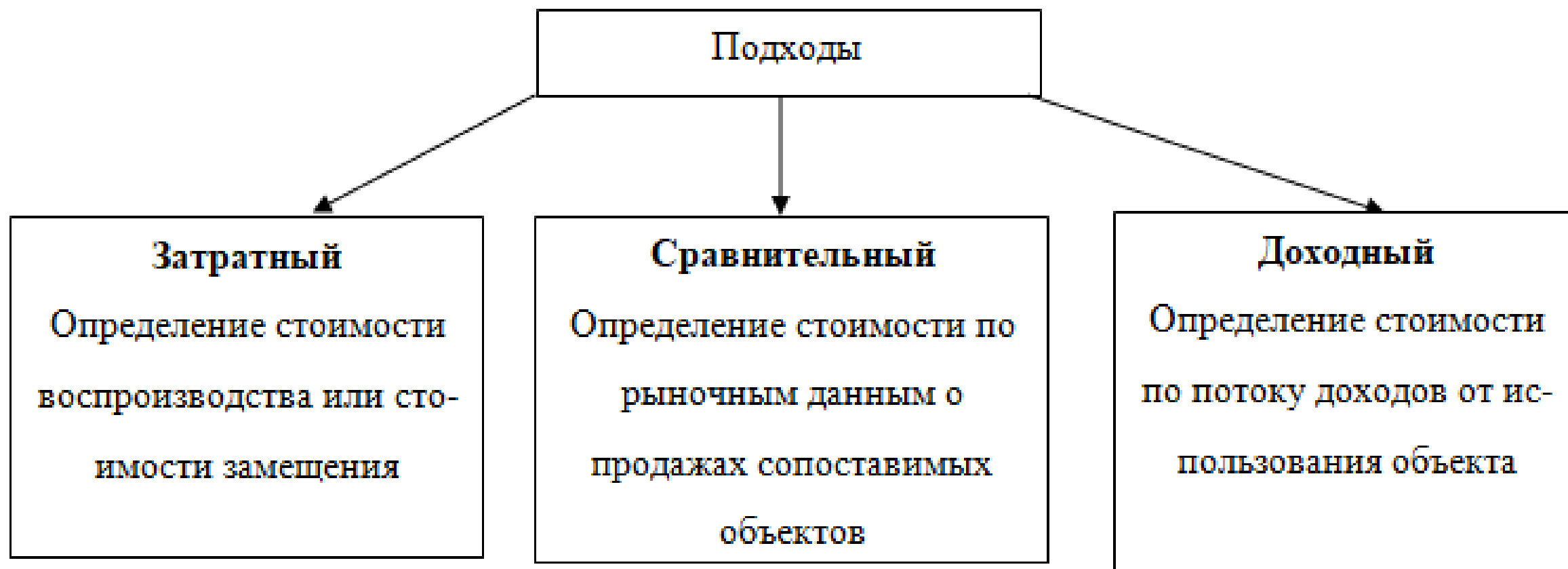
Саморегулируемые
организации (СРО)

- разработка и утверждение стандартов и правил, правил и условий приема в члены организации;
- ведение реестра;
- определение прав и обязанностей членов СРО, в том числе: формирование компенсационного фонда для обеспечения ответственности своих членов, контроль за соблюдением членами организации требований законов, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

N стандарта	Название стандарта
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке
ФСО N 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения
ФСО N 7	Оценка недвижимости
ФСО N 9	Оценка для целей залога
ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ



ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

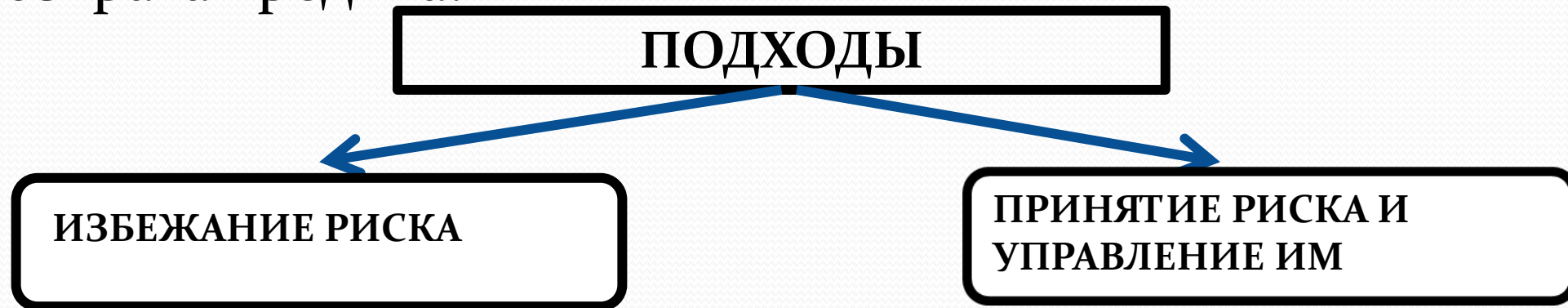
- “По закону” - физический характер категории недвижимости, поскольку по данному признаку к недвижимости могут быть отнесены только те объекты, которые действительно прочно связаны с землей и не могут быть перемещены без несоразмерного ущерба их назначению (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).
- “По природе” - признается и сама земля (земельные участки).

РАЗЛИЧИЯ СУДЕБНОЙ ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Различия	Пояснение
Основания проведения	Экспертиза отчета об оценке производится на добровольной основе. Судебная оценочная экспертиза проводится только на основании определения суда.
Требования к эксперту	В качестве судебного эксперта привлекается лицо, обладающее специальными знаниями.
Ответственность эксперта	Судебный эксперт несет уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения, эксперт СРО несет ответственность в соответствии с Законом об оценочной деятельности.
Вопросы к эксперту	Перечень вопросов к эксперту, проводящему экспертизу отчета об оценке, ограничен.
Взаимодействие с иными лицами	При проведении судебной экспертизы взаимодействие с иными лицами строго запрещено
Материалы и исходная информация	Судебному эксперту всю необходимую информацию предоставляет суд, и самостоятельный сбор информации запрещен.

ПОНЯТИЕ И ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Залоговая стоимость – стоимость недвижимого имущества, используемого в целях обеспечения кредита. Расчет основан на определении размера дохода, ожидаемого к получению в случае невозврата кредита.



В рамках данного подхода банк нацелен на предотвращение значительных потерь, то есть определяющей является оценка негативной стороны риска.

Подразумевает попытку коммерческого банка принять на себя риск, предварительно оценив как его позитивную, так и негативную сторону и определив их соотношение.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

1) Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости

2) Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам

3) Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.

4) Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

АНАЛИЗ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Район	Средняя цена предложения на 25.03.2018,Руб. /кв.м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен и изменение за последние 4 недели	
				Нижний ценовой сегмент, руб. (%)	Верхний ценовой сегмент, руб.(%)
По городу	75023	+0,1	+0,3	–	–
Центр	96587	–0,3	–1,5	65167 (+0,3)	147387 (–3,8)
1–й пояс	78467	+0,0	+0,5	60257 (–0,1)	104387 (+0,9)
2–й пояс	70145	+0,1	+0,0	54084 (–0,2)	93119 (+0,3)
3–й пояс	65082	+0,2	+0,8	50452 (+0,7)	86467 (–0,1)
4–й пояс	55670	+0,7	+2,7	34741 (+7,1)	78244 (+1,2)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					128 дней

Объекты–аналоги

для расчета рыночной стоимости объекта оценки
сравнительным подходом

Объекты аналоги	Населенный пункт	Улица	Номер дома
№1	с. Косулино	Уральская	41
№2	п. Бобровский	Демина	43
№3	п. Бобровский	Чернавских	1
№4	п. Светлый	-	8а

КОРРЕКТИРОВКА НА МАТЕРИАЛ СТЕН

Объект оценки/Объект аналог	Панель	Блок	Монолит	Газозолобетон	Кирпич
Панель	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Блок	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Монолит	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Газозолобетон	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Кирпич	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%

ПОПРАВКИ НА ЭТАЖ

Объект Аналог	Объект Оценки		
	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Первый этаж	0,00%	-3,00%	-1,00%
Средний этаж	3,00%	0,00%	2,00%
Последний этаж	1,00%	-2,00%	0,00%

ВИД РЕМОНТА

Объект аналог	Объект оценки				
	Требуется капитальный ремонт	Требуется отделочные работы	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Отделка класса люкс
Требуется капитальный ремонт	0	-1100	-6900	-10300	-20800
Требуется отделочные работы	1100	0	-700	-3300	-13800
Стандартная отделка	6900	700	0	-3400	-13900
Улучшенная отделка	10300	3300	3400	0	-10600
Отделка класса люкс руб./кв.м	20800	13800	13900	10600	0

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ

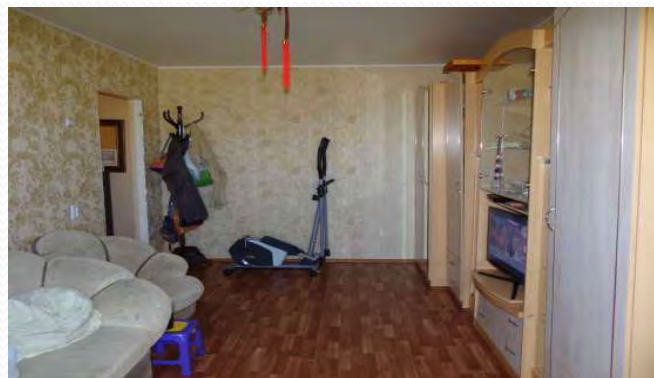
Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

$$\text{Износ} = EA / (EA + RL) * 100\%,$$

где **A = NL – RL** – эффективный возраст;
RL – срок остаточной полезной жизни;
NL – продолжительность экономической жизни (срок службы).

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен объект оценки	120	109	11	9

ФОТО ОТЧЕТ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



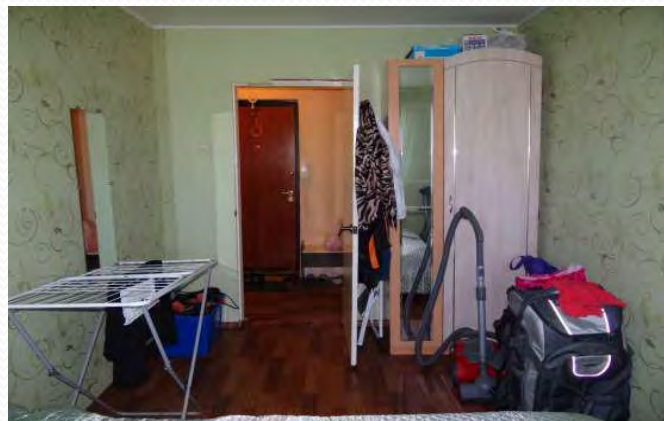
Жилая комната 1



Кухня



Ванная



Жилая комната 2



Коридор



Лестничная площадка

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб.	35625,00	36916,00	40613,00	38214,00
Показатель суммарной поправки по абсолютному значению	0,00%	3,00%	8,00%	8,40%
Средневзвешенная величина стоимости, руб./ кв.м	35625,00	35808,52	37363,96	35004,02
Средняя стоимость 1кв. м, руб				37782,84
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.				1677558,27

По сравнительному подходу рыночная стоимость Объекта оценки составляет **1 677 558,27** рублей

Определение справедливой стоимости объекта оценки

- Справедливая стоимость — это сумма, по которой может быть осуществлён обмен актива, или оплата обязательств в результате операций между осведомлёнными, заинтересованными и независимыми сторонами.
- Формула по которой находим справедливую стоимость:

$$P_{\text{спр}} = MV - I,$$

Где MV - рыночная стоимость;

I – судебные издержки

$$P_{\text{спр}} = 1\,677\,558 - (150\,000 + 10\,560 + 23\,460) = 1\,493\,538 \text{ рублей}$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Определяется залоговая стоимость объекта оценки, как наиболее вероятная денежная сумма, которую можно получить для удовлетворения требований банка в результате реализации непосредственно объекта залога либо проведения иных мероприятий, ключевую роль в которых будет играть залог.

Рассчитывается по формуле:

$$CV = P_{спр} * (1 - k),$$

где k – залоговый дисконт;

$P_{спр}$ – справедливая стоимость объекта залога на момент оценки.

$$CV = 1\,493\,538 (1 - 0,35) = 970\,799,7 \text{ рублей.}$$