

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Прикладная экономика»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, директор
ООО «Барт»

_____ Б.Б. Артемьев
_____ 2019 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой,
д.э.н., доцент

_____ Т.А. Худякова
_____ 2019 г.

Оценка объекта недвижимости на примере нежилого здания ДЕЗ
Калининского района

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКОНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУРГУ– 38.03.01.2019.1349.ПЗ ВКР

Руководитель работы
к.э.н., доцент

_____ Е.М. Матвийшина
_____ 2019 г.

Автор работы
студент группы ЭУ– 553

_____ С.С. Кокшаров
_____ 2019 г.

Нормоконтролер,
старший преподаватель

_____ М.Г. Трубеева
_____ 2019 г.

АННОТАЦИЯ

Кокшаров С.С. Оценка объекта недвижимости на примере нежилого здания ДЕЗ Калининского района. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ-553, ПЭ, 2019, 85 с., 8 ил., 11 табл., библиогр. список – 75 наим., 4 приложений, 10 л. раздаточного материала ф. А4.

Объектом в исследовании был выбран ДЕЗ Калининского района.

В первом разделе исследования рассмотрена теоретическая основа оценочной деятельности в целом.

Во втором разделе проанализирована зарубежная практика оценочной деятельности на примерах отдельных стран и выявлены проблемы и недостатки оценочной деятельности в России.

В третьем разделе определена стоимость здания тремя подходами. Сделаны выводы и сравнены эти подходы.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	8
1.1 Общие понятия оценки.....	8
1.2 Характеристика доходного подхода.....	13
1.3 Характеристика сравнительного подхода.....	18
1.4 Характеристика затратного подхода.....	22
2 АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	27
2.1 Общие понятия оценочной деятельности за рубежом.....	27
2.2 Оценочная деятельность на примере США, Германии, Норвегии....	31
2.3 Анализ проблем оценочной деятельности в России.....	41
3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
3.1 Описание и основные характеристики объекта оценки.....	45
3.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью затратного подхода.....	50
3.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки с доходным подходом.....	59
3.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода.....	63
3.5 Определение итоговой стоимости объекта оценки.....	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Снимок Технического паспорта ДЕЗ Калининского района гор. Челябинска.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Фотографии Объекта оценки.....	83

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Скрин-шот из информационного картографического материала 2ГИС – Челябинск.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Карта градостроительного зонирования район ул. Кирова и ул. Калинина города Челябинска.....	85

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта 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.

Недвижимость выступает не только в роли места проживания, но также и как объект экономических и правовых отношений. Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Появился слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости.

Сейчас на рынке недвижимости представлены жилые квартиры и комнаты, офисные здания и помещения, здания производственного и торгового назначения, коттеджи, дачи и сельские дома с земельными участками.

Следует учитывать региональные особенности рынка недвижимости. В производственно–экономической практике экономических субъектов появляется множество случаев, когда возникает необходимость оценить рыночную стоимость имущества предприятий. Без оценки стоимости не обходится ни одна операция по купле–продаже имущества, кредитованию под залог, страхованию, разрешению имущественных споров, налогообложению.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположены на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Актуальность темы работы обусловлена 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, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня.

Дипломный проект имеет 3 части: в первой части представлен общий анализ оценочной деятельности в России, во второй части представлен анализ зарубежной практики в оценочной деятельности. В практической части будет определяться стоимость здания тремя подходами: Доходным, Сравнительным и Затратным.

На мой взгляд, именно Затратный подход является более точным при определении стоимости объекта недвижимости, потому что он включает в себя, помимо сведений об арендной плате, площади объекта, его загрузки и расходов, точное описание материалов, которые были использованы при строительстве, все виды износов, год постройки здания, год последнего ремонта и многое другое. Вот поэтому на этот подход я акцентирую больше внимания.

Цель работы – является изучить рынок недвижимости города Челябинска и определить стоимость объекта оценки.

Задачи работы:

- рассмотреть теоретическую основу оценочной деятельности в целом;
- проанализировать зарубежную практику оценочной деятельности на примерах отдельных стран и выявить проблемы и недостатки оценочной деятельности в России;

- определить стоимость здания тремя подходами;
- сделать выводы и сравнить эти подходы.

Объект работы – был выбран ДЕЗ Калининского района, так как это здание имеет достаточно хорошее местоположение, множество аналогов в городе, общее состояние здания оценивается как нормальное.

В работе использована теория и методология по вопросам оценки недвижимого имущества российских авторов Федотовой М.А., Уткина Э.А., Беляева С. Г. и другие.

Результаты работы рекомендуется использовать при разработке СМК факультетов ЮУрГУ.

1 АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

1.1 Общие понятия оценки

Оценка недвижимости является одним из самых распространённых в настоящее время оценки и включает в себя определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования.

Оценочная экспертиза проводится в отношении таких объектов, как: здания промышленного, социального или культурного назначения, производственные комплексы; жилые дома, квартиры, комнаты и иные жилые помещения; офисные, складские и производственные помещения; земельные участки, многолетние насаждения – сады, парки, скверы, освоенные участки в садовых и дачных товариществах; сооружения и передаточные устройства – дороги, мосты, подъездные пути, резервуары, трубопроводы, телефонные и кабельные линии, электросети; объекты незавершённого строительства, включая объекты с приостановленным строительством, законсервированные объекты и объекты с прекращённым строительством; воздушные и морские суда.

Оценщик – специалист, который имеет право проводить оценку и подписывать отчет об оценке недвижимости, транспортных средств, оборудования, предприятий, прав требования, работ и пр. Деятельность оценщиков регламентируется Федеральным законом от 29.07.1998 №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2].

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность по установлению стоимости материальных и нематериальных объектов с учётом прав на них и интересов в отношении них субъектов гражданских прав. В зависимости от цели проводимой оценки различают следующие виды стоимости: рыночная, инвестиционная, залоговая, ликвидационная и другие.

Основным нормативным актом, регулирующим оценку имущества и хозяйственных обязательств, является Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №

135–ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», а также Федеральные стандарты оценки (ФСО–1, ФСО–2, ФСО–3). Данный акт определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для других целей [5].

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в РФ, представлено не только этими нормативно–правовыми актами, но также состоит из иных федеральных законов и нормативных правовых актов РФ и ее субъектов, а также из международных договоров РФ. Субъекты РФ регулируют оценочную деятельность в соответствии с федеральным законом.

Кроме законодательства, регулирующего оценочную деятельность, особое внимание у оценщиков вызывает законодательство, регулирующее право собственности и другие вещные права, отдельные виды обязательств и имущественные отношения относительно объектов оценки.

Основой такого законодательства служит Гражданский кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс, Земельный кодекс, Водный кодекс и другие законодательные и нормативные акты, в том числе по приватизации, банкротству, аренде, залогу, ипотеке, доверительному управлению.

Право собственности – совокупность правовых норм, закрепляющих присвоенность вещей отдельным лицам и коллективам. Право собственности устанавливает территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости.

Имущество, которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности (ст. 244 ч. 1 ГК РФ). Различают общую долевую собственность и общую совместную собственность. Это две различные категории, имеющие существенные особенности [1].

В долевой собственности доли каждого собственника определены; в совместной собственности такие доли не определены. Общая собственность

является долевой, за исключением установленных законом случаев, предусматривающих образование совместной собственности. Но даже и в этих случаях по соглашению всех или некоторых участников совместной собственности такая собственность преобразуется в долевую собственность.

В долевой собственности доли отдельных собственников определяются законом или соглашением сторон. Если этого нет, то доли считаются равными (ст. 245 ч. 1 ГК РФ) [1].

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех собственников.

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками общей собственности пропорционально их долям.

Каждый участник долевой собственности вправе продать свою долю любому лицу. Однако при этом остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается. Практически это преимущественное право покупки реализуется следующим образом.

Продавец доли обязан письменно известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи. Если остальные участники долевой собственности не приобретут эту долю в определенный срок (1 месяц – для недвижимого имущества и 10 дней – для движимого), то продавец вправе продать свою долю любому лицу. Если же продавец не известит о предстоящей продаже других участников, то любой участник долевой собственности вправе в течение трех месяцев требовать по суду передачи этой доли ему в собственность.

Преимущественное право покупки не применяется, если доля передается бесплатно или продается с публичных торгов.

Закон предусматривает, что совместная (не долевая) собственность возникает у супругов, а также у членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Совместная

собственность супругов распространяется на имущество, нажитое во время брака. Однако между супругами может быть заключен договор, устанавливающий иной режим этого имущества. Имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное в дар или в виде наследства одним из супругов, не входит в совместную собственность супругов (ст. 256 ч. 1 ГК РФ) [1].

В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся: земля, постройки, инвентарь, техника, плоды, продукция и доходы (ст. 257 ч. 1 ГК РФ) [1].

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников. Однако если сделка совершается одним из участников совместной собственности, согласие остальных участников предполагается.

Аренда во многих случаях является приемлемой альтернативой праву собственности, как по защите прав арендатора, так и по возможностям арендатора в отношении земельного участка. Особый интерес право аренды представляет для проектов, связанных со строительством, так как в случае наличия на земельном участке зданий, арендатор имеет право приобрести земельный участок под ним в собственность по цене, установленной земельным законодательством [7].

Это своеобразный выход: не покупать земельный участок по рыночной цене, а взять в аренду, построить на нем объект недвижимости и получить по 36 статье ЗК РФ исключительное право на приобретение земельного участка в собственность по государственным расценкам.

Основную документацию на объекты недвижимости разделяют на правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на объекты недвижимости. Документы на землю делятся на правоудостоверяющие (правоподтверждающие) и правоустанавливающие.

Правоустанавливающие документы – это первоисточники, которые служат основанием выдачи правоудостоверяющего документа. Это первичное основание

для государственной регистрации права на землю. Данные документы должны соответствовать законодательству, действовавшему во время их составления по месторасположению земельного участка. В таких документах должен быть указан вид права на землю, правообладатель, а также описание земельного участка, которое позволяет однозначно истолковать и идентифицировать конкретный земельный участок.

К правоустанавливающим документам на земельные участки относятся:

- свидетельства о праве на наследство;
- акты и договоры приема–передачи к ним: приватизация, купля–продажа, мена, дарение и др.);
- вступившие в законную силу решения судов (также утвержденное судом мировое соглашение);
- постановления, распоряжения, решения, акты о предоставлении или выделении земельных участков органов госвласти, органов местного самоуправления (их должностных лиц).

Выданные БТИ, органами местного самоуправления свидетельства о внесении в реестр собственников, правовой регистрации и др., сами по себе не правоустанавливающие документы. Они могут быть только приобщенными к документам, являющимися основанием для перехода и возникновения прав на земельный участок.

К правоудостоверяющим документам на земельные участки относятся:

- свидетельство о праве собственности на земельный участок (также договор аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора передачи сельскохозяйственных земель во временное пользование) с приложением кадастрового плана (карты, паспорта) участка;
- свидетельство на право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

– государственный акт на право собственности, постоянного (без срока давности) пользования определенным земельным участком, пожизненного наследуемого владения [6].

Основными документами на владение землей являются правоустанавливающие документы, свидетельство о государственной регистрации права и, конечно, кадастровый план данного земельного участка.

1.2 Характеристика доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности ожидаемых доходов от его использования.

При оценке с позиции доходного подхода во главу угла ставятся будущие доходы от эксплуатации объекта на протяжении срока его полезного использования как основной фактор, определяющий современную величину стоимости объекта. В исчислении совокупного дохода от объекта за ряд лет его жизни, в методах доходного подхода используют приемы, известные из теории сложных процентов.

Методы доходного подхода (метод капитализации и дисконтирование денежных потоков) опираются на такие отмеченные выше принципы, как принцип ожидания, учета факторов производства, наилучшего и полного использования, вклада.

Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операционный имущественный комплекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования. Применение методов доходного подхода сталкивается с тем ограничением, когда затруднительно оценить чистый доход непосредственно от оцениваемого объекта в силу того, что этот объект не

производит конечной продукции или конечных услуг или в большей степени имеет социальное, чем экономическое значение.

Сначала рассчитывают чистый доход от функционирования всей производственно-коммерческой системы. Затем либо определяют стоимость всей системы и из неё тем или иным образом выделяют стоимость машинного комплекса, либо сначала вычлняют из суммы чистого дохода ту его часть, которая непосредственно создаётся машинным комплексом, а уже потом по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса [18].

Доходный подход – реализуется в методах:

- дисконтирование чистых доходов;
- прямая капитализация дохода;
- давно эффективный функциональный аналог.

Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операционный имущественный комплекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования.

Доходный подход исходит из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Существуют два метода доходного подхода.

- 1) метод капитализации дохода;
- 2) метод дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации доходов

С использованием данного метода можно оценить стоимость недвижимости, как текущую стоимость будущих денежных потоков. Метод капитализации дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины дохода (или темпы его роста будут постоянными). Он отражает:

- качество и количество потоков;
- риски, характерные для объектов недвижимости.

В основе методов доходного подхода лежит предпосылка, что объект недвижимости и его стоимость обусловлена способностью этого объекта приносить доходы в будущем. При использовании методов отражается:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- способность учитывать конкурентные особенности объектов недвижимости.

Применение метода капитализации доходов обычно предусматривает такие основные этапы:

Определение метода капитализации дохода применительно к оценке нематериальных активов заключается в следующем: установление текущей стоимости изменчивого потока прогнозируемого экономического дохода за дискретный промежуток времени.

Первый шаг применения метода капитализации дохода состоит в оценке надлежащей меры экономического дохода, которая будет использована в последующем оценочном анализе. В методе капитализации дохода могут быть использованы многочисленные альтернативные меры экономического дохода.

Второй шаг метода капитализации дохода заключается в оценке последующего предполагаемого срока прогноза экономического дохода. Иначе говоря, этот шаг включает оценку ожидаемого последующего срока полезного использования оцениваемого нематериального актива. Ожидаемый последующий срок полезного использования оцениваемого нематериального актива становится

дискретным промежутком времени, применительно к которому разрабатывается прогноз экономического дохода.

Третий шаг метода капитализации дохода заключается в составлении дискретного прогноза экономического дохода. В рамках этого прогноза производится оценка конкретного потока экономического дохода за каждый конкретный временной промежуток прогнозного периода. Выбранный временной промежуток может быть месячным, квартальным или годовым; однако, при этом чаще всего выбирается годовой промежуток времени. В методе капитализации дохода прогнозы экономического дохода могут быть изменчивыми – то есть, применительно к разным временным отрезкам прогнозируется различная величина экономического дохода. Если в разработанных прогнозах величины экономического дохода постоянны (или изменяются с постоянным темпом) в течение прогнозного периода, то метод капитализации дохода с математической точки зрения становится идентичным методу прямой капитализации [26].

Четвертый шаг метода капитализации дохода состоит в расчете соответствующей ставки дисконтирования (которая также называется ставкой капитализации дохода), используемой для приведения полученного прогнозного ряда показателей экономического дохода к текущей стоимости.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

В зависимости от характера оцениваемого оборудования, Оценщик может в качестве ожидаемых доходов рассматривать чистый денежный поток или различные формы прибыли.

Особенностью методов дисконтированных денежных потоков и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью цен на готовую продукцию, сырье, материалы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемого оборудования [31].

Еще одним аргументом, выступающим в пользу применения метода дисконтированного денежного потока, является наличие информации, позволяющей обосновать модель доходов (финансовая отчетность предприятия, ретроспективный анализ оцениваемого предприятия, данные маркетингового исследования рынка, планы развития компании).

При подготовке исходных данных для оценки с помощью доходного подхода применяется финансовый анализ, поскольку с его помощью можно оценить особенности развития предприятия, в том числе:

- темпы роста;
- издержки, доходность;
- ставку дисконтирования.

Метод дисконтирования денежного потока (ДДП) – трудоемкий и многоэтапный метод оценки предприятия. Применение этого метода требует от оценщика высокого уровня знаний и профессиональных навыков, так как метод ДДП во всем мире признан наиболее теоретически обоснованным методом оценки рыночной стоимости действующего предприятия. В странах с развитой рыночной экономикой при оценке крупных и средних предприятий этот метод применяется в 80 – 90 % случаев. Главное достоинство метода ДДП состоит в том, что он единственный из известных методов оценки, основанный на

прогнозах будущего развития рынка, а это в наибольшей степени отвечает интересам инвестиционного процесса. Этот метод применяется когда.

1) предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

2) имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих денежных потоков;

3) потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

4) объект недвижимости строится или только что построен.

1.3 Характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявление различия.

Основу сравнительного подхода составляют предположения, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, финансирования, дата сделки, местоположения, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта с учётом особенностей территориального рынка недвижимости. Необходимые условия и сфера применения.

Основным условием применения методов сравнительного подхода при оценке недвижимости является активность рынка недвижимости и доступность качественной информации о сделках с аналогичными объектами. Если рынок недвижимости в регионе, к которому принадлежит оцениваемый объект, недостаточно развит, либо оцениваемая недвижимость уникальна, либо информация о ценах сделок и характеристиках объектов аналога недоступна для оценщика, то использование сравнительного подхода нецелесообразно [49].

Сфера применения сравнительного подхода достаточно широка, т.е. он может применяться для оценок всех видов недвижимости при условиях, что аналогичные объекты активно обращаются на рынке в период близкий к дате оценки. Более того именно данный подход даёт наиболее объективную оценку, максимально учитывающую рыночную ситуацию.

При пассивном территориальном рынке недвижимости применение сравнительного подхода затруднительно, поэтому при недостаточности информации рассчитанная рыночная стоимость может использоваться индикативно – для подтверждения результатов оценки, полученных другими методами.

Как правило сравнительный подход используются для оценки жилой и коммерческой недвижимости, сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, функционирующей в составе имущественного комплекса промышленных предприятий.

К факторам ограничивающим применимость сравнительного подхода, можно отнести:

- уникальность оцениваемого объекта;
- закрытость экономической информации, которая для приобретателя доходный недвижимости обычно является приоритетной;
- недостаточность информации об инвестиционных возможностях покупателя;
- кризисная ситуация на рынке делает невозможным использования даже качественной информации в связи с тем, что она перестаёт отражать истинную рыночную мотивацию, принципы оценки.

Основу сравнительного подхода составляют базовые принципы оценки, которые обосновывают состав элементов сравнения, приведения ценообразующих характеристик, расчёт и внесение корректировок. Рыночная цена объектов недвижимости формируется в процессе взаимодействия продавцов и покупателей,

а также кредитов, увеличивающий размер инвестиционных ресурсов и влияющих на рыночные цены при помощи устанавливаемых условий финансирования.

Соотношения спроса и предложения или покупателей и продавцов на территориальном рынке определяет динамику рыночных цен на конкретные объекты недвижимости. Опережение спроса приводит к росту цен, рост предложения сопровождается снижением цены. Специфические черты недвижимости – прикрепленность к земельному участку, длительный срок создания и высокая стоимость единичного товара – осложняют гибкую реакцию предложения на изменение спроса [52].

Анализ спроса и предложения для оценки рыночной стоимости учитывает, с одной стороны, количество потенциальных пользователей недвижимости конкретного назначения с учетом их покупательной способности, с другой – все имеющиеся непроданные объекты, а так же объекты находящиеся в стадии реконструкции, проектирования и строительства. Замещение.

В соответствии с принципом замещение стоимость объекта оценки лимитируется ценой, которую готов заплатить разумный независимый инвестор за аналогичный по полезности и востребованности объект собственности, объективность расчетов сравнительного подхода существенно зависит от активности рынка и качества информации. Внешние факторы. Привязанность недвижимости к местности приводит к тому, что её стоимость зависит от внешнего окружения.

Цена аналогов формируется с учетом таких факторов, как объекты окружения, транспортная доступность, наличие инженерных коммуникаций, развитость инфраструктуры, состояние экологии. Кроме факторов внешнего окружения, оценщик обязан проанализировать динамику общеэкономического развития. Рост экономической активности или ее спад оказывает влияние на рыночную цену объектов недвижимости.

Состав информации для оценки рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом достаточно разносторонний, однако его можно разбить на 3 основных блока:

1. Данные о физических и экономических характеристиках объекта оценки и его окружения.
2. Данные о физических и экономических характеристиках объектов – аналогов и их окружения.
3. Рыночная или ценовая информация об объектах – аналогов.

1. Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- 1.1) сбор и анализ информации по объекту-аналогу;
- 1.2) на выявление различия по основным ценообразующим характеристикам, вносятся поправки в цены продаж;
- 1.3) согласовываются скорректированные цены по объектам–аналогам, и выводится итоговая величина Рыночной стоимости по сравнительному подходу.

2. Достоинства сравнительного подхода заключаются в том что:

- 2.1) оценщик ориентируется на фактические цены продаж, аналогичные нашему объекту оценки;
- 2.2) подход базируется на ретроспективной информации, что отражает фактические цены сделки;
- 2.3) реальное отражение Спроса и Предложения на конкретный объект оценки, поскольку его стоимость должна учитывать реальные цены на данном сегменте рынка недвижимости.

3. Недостатки сравнительного подхода:

- 3.1) метод игнорирует перспективы развития объекта недвижимости;
- 3.2) возможен только при наличии разносторонней информации не только об объекте оценки, но и о сходных объектах аналогов;
- 3.3) оценщик должен вводить необходимые корректировки и поправки, при этом каждая поправка должна содержать обоснования.

1.4 Характеристика затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Определение стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод разбивки на участки;
- техника остатка для земли;
- капитализации чистой земельной ренты.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- права собственности;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- доступные коммунальные услуги;
- условия зонирования;
- наилучшее и наиболее эффективное использование.

При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости.

Метод распределения основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Определим стоимость земельного участка:

Стоимость участка может находиться в диапазоне от 67 тыс. руб. до 100 тыс. руб. (1/3 от диапазона значений стоимости недвижимости, соответственно от 200 и 300 тыс. руб.).

Метод выделения является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод используется для оценки загородных участков,

для которых вклад улучшений в общую стоимость мал и достаточно легко определяется.

Метод применяется при отсутствии информации о продажах свободных участков в ближних окрестностях.

Метод разбивки на участки применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли. При этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

Издержки на улучшение включают:

- расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;
- расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа;
- налоги, страховка, заработная плата ИТР;
- расходы на маркетинг;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- прибыль предпринимателя.

Прямые затраты – затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- основную заработную плату строительных рабочих;
- стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные затраты – расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

- затраты на подготовку территории строительства;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- прочие затраты и работы;

- содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;
- другие виды косвенных издержек.

Определение значений прямых издержек основано на применении общих правил определения сметной стоимости строительства, изложенных в действующих нормативных и руководящих документах.

Расчеты значений прямых издержек могут быть выполнены одним из двух способов:

- пересчетом известной величины сметной стоимости строительства с применением индексов;
- путем составления восстановительной сметы на объект оценки.

При наличии для объекта оценки проектно-сметной документации значение прямых издержек определяется как величина сметной стоимости строительства, пересчитанная на дату оценки с помощью индексов, учитывающих отношение текущего уровня цен в строительстве к ценам 1984 года, принятых в качестве базисных (индексный метод).

При отсутствии проектно-сметной документации на объект оценки следует восстановить смету одним из двух способов:

- по укрупненным сметным нормативам (метод сравнительной единицы);
- по сборникам единичных расценок и прейскурантам (метод количественного анализа).

Использование укрупненных сметных нормативов для вычисления прямых издержек допустимо для типовых проектных решений зданий и сооружений, а также повторно применяемых экономических индивидуальных проектов.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости применяют следующие виды укрупненных показателей:

- укрупненные показатели сметной стоимости (УПСС);

- укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- преЙскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЭС);
- укрупненные показатели восстановительной стоимости для целей переоценки основных фондов.

При этом стоимость строительно-монтажных работ может приводиться с разбивкой по видам работ и комплексам строительных конструкций (метод разбивки на компоненты).

Значения косвенных издержек, как правило, определяются как процент от прямых издержек по рыночным данным.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Значение прибыли предпринимателя принимается по рыночным данным.

Вывод по первому разделу

В первой части дипломной работы были рассмотрены основные принципы оценочной деятельности в России, проанализированы основные методы определения рыночной стоимости, даны характеристики каждого из подхода.

В зависимости от вида объекта оценки, применяются разные методы. Каждый из подходов может дать более точный результат, если он подходит оцениваемому объекту, к примеру, оценка жилых зданий и помещений лучше через применение сравнительного метода, оценка производственных и складских зданий с применением доходного подхода, оценка административных и нежилых зданий с применением затратного подхода.

2 АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1 Общие понятия оценочной деятельности за рубежом

В настоящее время в связи с глобализацией и интеграцией экономик различных стран проблема международных стандартов как никогда актуальна. Поэтому, изучая международные стандарты оценки недвижимости необходимо так же обращать внимание на специфику оценочной деятельности в различных странах и ее соответствии с МСО (Международные стандарты оценки) [41].

Цель любого метода оценки состоит в том, чтобы определить ожидаемую цену, по которой недвижимость могла бы продаваться на свободном рынке. Поэтому модель должна отражать то, как покупатели и владельцы недвижимости будут оценивать на этом рынке рыночную стоимость этой недвижимости.

Согласно МСО рыночная стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга, при этом предполагается, чтобы каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения, то есть понятие рыночной стоимости «привязано» к коллективному восприятию и поведения участников рынка.

Примерно такие же определение рыночной стоимости даны в Европейских, Американских и Казахстанских стандартов оценки.

Международные стандарты оценки разрабатываются международным комитетом (IVSC), международной организацией объединяющей профессиональные организации оценщиков и более чем 50 странах мира. Ни в США, ни в Европе «нормативы» или «стандарты» оценки не рассматриваются в качестве незыблемого свода законов. Вот почему одной из основных задач IVSC является достижением согласованности между национальными стандартами оценки, которые наиболее подходят для нужд международного сообщества.

Международные стандарты оценки имеют некую единую основу, отражающую единство экономических принципов, не зависящих от политических границ.

1 июня 2000 г. IVSC принял новую редакцию Международных стандартов оценки (МСО 200), практически в два раза превышающих по количеству включенных в него документов, ранее действовавших МСО, а 26 июля 2001 г. Был МСО в редакции 2001 г. Это издание развивает и углубляет положение издания 2000 г. И отражает актуальные изменения для рынка оценочных услуг. В нем включены рекомендации по оценке для целей финансовой отчетности, добровольные с участием международной комиссии по стандартам финансовой отчетности (IASB).

МСО 2001 содержит 2 рекомендации по применению стандартов. Первая рекомендация рассматривает особенности применения стандартов для целей финансовой отчетности, вторая – применения стандартов при оценке, проводимых для целей кредитования под залог.

МСО 2001 включает в себя так же 7 методических руководств, посвященных вопросам оценки недвижимости, арендных прав, машин, оборудования, нематериальных активов, бизнеса, а также учета токсичных загрязнений при оценке. В 3-х комментариях к МСО особенности проведения оценки на развивающихся рынках, оценки активов общественного сектора, а так же вопросов связанных с оценкой активов в соответствии с требованиями Базельского комитета по банковскому надзору.

Многолетняя деятельность IVSC по разработке стандартов привела к сознанию того факта, что сама стандартизация на международном уровне существенно отличается от процесса создания национальных стандартов.

Во многих странах торговое право и соответствующих комплекс регулирующих процедур определяют некоторые направления для стандартизации оценочной деятельности. Фонд оценки в США, различные организации в Европейских странах и регулирующие учреждения стран

Центральной и Восточной Европы – вот далеко не полный список национальных организаций, которые закладывают фундамент стандартов практической оценки.

Европейские стандарты оценки

Европейская группа оценщиков основных фондов (TEGOVOFA) была создана как некоммерческая ассоциация национальных организации оценщиков Западно–Европейских странах в 1977 г. После слияния с аналогичной ассоциации EUROVAL, группа в настоящее время называется »Европейская группа ассоциация оценщиков». Одной из главных целей при создании этой организации было создания общих стандартов оценки.

В настоящее время членами являются профессиональные оценочные организации с активными участием партнеров из стран Центральной и Восточной Европы, включая Россию, Чешскую Республику, Венгрию, Польшу, Болгарию, Румынию, Албанию и работает в тесном сотрудничестве с Международным комитетом по стандартам оценки [45].

Одной из главных особенности Европейских стандартов оценки ЕСО является их ориентация на оценке, выполняемые для целей составления финансовой и бухгалтерской отчетности в соответствии с принятым Европейским законодательством.

Цели ЕСО:

- помощь оценщикам в подготовке согласованных отчетов для их клиентов путем предоставления ясных руководств;
- согласование оценок путем использования стандартного определения рыночной стоимости и подходов к оценке;
- обеспечение стандартов качества с помощью утверждения общепринятого уровня квалификации;
- повышения понимания роли оценщика;

– установление процедур обеспечивающих ясное, точное, однозначное определение стоимости в соответствии с национальным законодательством и с международными стандартами оценки и бухгалтерского учета.

ЕСО были приняты в последней редакции в 2000г. Данный документ включает 9 стандартов и 13 методических рекомендаций. При этом в стандартах 1–3 рассматриваются вопросы, связанные с соответствием данных стандартов МСО, а так же вопросы, связанные с квалификацией оценщика и его профессиональной этикой.

В стандарте 4 рассматриваются основные принципы оценки и основные подходы к составлению отчета об оценке. Данный стандарт так же включает определение целей оценки и баз оценки, определение различных видов оценки, таких как рыночная стоимость, рыночная стоимость прав аренды, рыночная стоимость в соответствии с законодательством ЕС, справедливая стоимость, стоимость при существующем использовании, стоимость при альтернативном использовании, стоимость замещения с учетом износа.

В стандарте 5 рассматриваются вопросы, связанные с оценкой для целей финансовой отчетности. В нем дается классификация активов и основанный на ней выбор базы оценки. Стандарты так же включают раздел в котором даются основные определения, освещаются вопросы методологии оценки, особенности оценки земли, зданий, специальных объектов.

Стандарт 6 посвящен проблемам оценки недвижимости в качестве залога, а так же иных предметов залога при ипотечном кредитовании. В данном стандарте даются определения таким понятиям как, залоговая стоимость, специальная стоимость обязательств, а так же определяют требования к оценщику.

Стандарт 7 посвящен оценкам, связанным с предлагаемой стоимостью на будущую дату, и предлагаемым оценкам. В данном стандарте раскрываются такие понятия как инвестиционная стоимость, оценка на определенную дату в будущем или прошлом, предсказание будущей стоимости.

Стандарт 8 посвящен вопросам инвестиций в ценные бумаги инвестиционных и страховых компаний и пенсионных фондов. В стандарте рассматриваются вопросы, связанные с определением рыночной стоимости в соответствии с директивами ЕС, а так же вопросы методологии оценки, квалификации оценщика.

Стандарт 9 рассматривает вопросы, связанные с предоставлением результатов оценки и форм сертификата оценки [41].

Любое отклонение от рекомендаций ЕСО может повлечь коммерческую или правовые санкции.

2.2 Оценочная деятельность на примере США, Германии, Норвегии

Оценка недвижимости в США – поле деятельности специалистов с большим опытом работы, высшим образованием и специализированной подготовкой в области оценки. В США оценщики недвижимости, как правило, не занимаются оценкой бизнеса, личной или интеллектуальной собственности. Существуют специализированные по месту и по объекту оценки оценщики, например, есть специалисты по оценке приносящей доход недвижимости или по оценке не приносящих дохода объектов.

В США потребность в профессиональных оценщиках недвижимости осознали во время резкого падения стоимости недвижимости в период Великой депрессии 30-х годов. До этого периода оценка недвижимости была мало разработанным действием, на которое было мало доступного учебного материала, хотя уже в 1929 г. Национальная ассоциация управления недвижимостью опубликовала Стандарты оценочной практики. Американский опыт профессиональной оценки недвижимости позволил установить основные черты профессии оценщика.

Данное направление развивалось как частная деятельность и до 1990-х годов регулировалось только обществами оценщиков. Существенное влияние на развитие института оценки оказал Американский институт реальных оценщиков,

созданный в 1932г. в Чикаго, который утвердил Единые стандарты профессиональной оценочной практики.

Введенное в 1990-х годах лицензирование оценочной деятельности было вызвано кризисом на рынке недвижимости 1980-х годов, который привел к огромным потерям и краху многих ипотечных банков.

В ответ на это конгресс США издал закон, обязывающий все штаты создать специальные властные структуры, регулирующие оценку недвижимости. Им предоставлялось право принимать экзамены у оценщиков и присуждать соответствующие звания по их результатам.

В настоящее время для подтверждения своей квалификации американский оценщик должен обладать высшим образованием, принимать участие в серии курсов и семинаров по оценке, постоянно совершенствовать свои знания в данной области.

По мере развития рынка профессиональная деятельность оценщиков постепенно формализовалась и становилась все более регулируемой. На основе американского опыта выделяется пять уровней нормативных и законодательных документов в сфере профессионального поведения оценщиков: общенациональные и законы конкретных штатов; правила, возникающие при лицензировании данного вида деятельности; единые стандарты профессиональной практики оценки, кодексы этики, разработанные профессиональными организациями для контроля деятельности своих членов; стандарты, устанавливаемые различными организациями оценщиков; личные правила, вырабатываемые людьми для установления собственных жизненных норм, в соответствии с личными и религиозными убеждениями.

В настоящее время в США для проведения оценки используется набор процедур, называемый «оценочным процессом». При этом зачастую стоимость рассматривается как рыночная стоимость или наиболее вероятная цена продажи.

Чтобы недвижимость имела стоимость, необходимо наличие нескольких атрибутов: полезность или возможность удовлетворения потребностей и желаний

людей за счет предоставления жилья, невмешательства в частную жизнь или обеспечения дохода; наличие эффективного (платежеспособного) спроса на услуги и удобства, которые производит недвижимость; относительная нехватка (дефицитность), т. е. предложение должно быть ограничено по сравнению со спросом; возможность относительно свободной передачи прав владения или пользования от одного лица другому; нахождение в юридической среде в условиях стабильности и порядка. Инвесторы не должны нести убытки от юридической и политической неопределенности.

Рыночная стоимость является основополагающей стоимостной концепцией в сфере недвижимости. Наиболее принятым определением рыночной стоимости является «наиболее вероятная рыночная цена», но есть и другие. Так, два других наиболее распространенных определения: количество в долларах, товарах или услугах, на которые собственность может быть обменена; текущая стоимость будущих прав на доход и удобства, создаваемые собственностью.

Рыночная стоимость может превышать затраты на недвижимость, может быть меньше их или может быть равной затратам, под которыми понимаются капитальные затраты, накладные расходы и расходы по финансированию, затраты на оплату труда, материалов, руководства, а также прибыль, необходимую для создания полезной недвижимости. Это не эквивалент рыночной цене.

Рациональный застройщик или инвестор производит улучшения места застройки и строит новые здания на нем только в случае, если ожидаемая рыночная стоимость превышает производственные затраты или равна им [69].

Стоимость собственности, основанная на ее полезности для определенного пользователя, является ее «стоимостью в пользовании». Полезность для определенного пользователя может означать определенные удобства, доход или стоимость, которые недвижимость вносит в предприятие. Стоимость в пользовании зависит от уникальных суждений, стандартов и потребностей определенного (конкретного) пользователя. Она независима от имеющейся рыночной информации.

Другим термином для стоимости в пользовании является термин «субъективная стоимость». Если предположить, что точка зрения типичного лица является такой же, что и субъективная стоимость, то стоимость в пользовании станет соответствовать наиболее вероятной цене продажи или рыночной стоимости.

Признание особых случаев формирует необходимость понятия «стоимость в обмене», которая является суммой денег или покупательной способностью, выраженной в товарах и услугах, на которые со значительной степенью вероятности недвижимость может быть обменена. Когда происходят подобные обмены, оценщики и другие специалисты собирают и анализируют данные о предлагаемых для обмена стоимостях для определения стоимостного эквивалента наиболее вероятной цене продажи. Эти эксперты определяют реальную стоимостную оценку недвижимости, называемую «объективной стоимостью».

Рациональный владелец сохраняет собственность до тех пор, пока стоимость в пользовании превышает стоимость в обмене. Однако со временем ресурс амортизации для налогового укрытия может быть исчерпан, изменения на локальном уровне могут привести к ухудшению окружающей среды или собственник может принять решение о выходе на пенсию. Таким образом, по ряду причин стоимость в пользовании может стать меньше стоимости в обмене. В этот момент отчуждение собственности может иметь свои преимущества.

Оценка приносящей доход собственности включает оценку рыночной стоимости и инвестиционной стоимости. Рыночная стоимость базируется на беспристрастных рыночных данных и предположениях (допущениях), а инвестиционная стоимость зависит от данных и предположений, носящих личный и субъективный характер. Рыночная и инвестиционная стоимость могут совпадать, если предложения конкретного инвестора совпадают с данными типичного инвестора на рынке.

Рыночная стоимость является центральным звеном принятия любого решения относительно использования недвижимости. В случае покупки, продажи,

инвестирования, застройки, кредитования, обмена, аренды, оценки или приобретения собственности для использования в общественных целях необходимо знать рыночную стоимость для принятия эффективных решений и действий.

Чаще всего в рамках доходного подхода для оценки приносящей доход собственности используется метод валового рентного мультипликатора, который соотносит общий годовой доход с рыночной стоимостью. Основными действиями при использовании метода валового рентного мультипликатора являются: установление валового годового рыночного дохода от оцениваемой собственности; получение валового рентного мультипликатора на основе анализа рынка; применение валового рентного мультипликатора к оцениваемой собственности для оценки ее рыночной стоимости.

Самым распространенным методом в сравнительном подходе является метод прямого сравнительного анализа продаж (прямого сравнения продаж). Метод позволяет оценить рыночную стоимость, используя данные о недавних продажах или объявленных ценах сравнимой недвижимости. Он основан на предположении, что потенциальный владелец не заплатит больше за оцениваемую собственность, чем, вероятно, было бы заплачено за другую, в равной степени желаемую, собственность равной полезности.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает четыре основных действия: сбор данных о продажах сопоставимой собственности; выбор единиц сравнения и проведение необходимых расчетов: внесение поправок в продажные цены с учетом специфики оцениваемой собственности; определение рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сбор данных о сопоставимых продажах связан с выявлением сопоставимой недавно проданной недвижимости, характеризующейся аналогичным лучшим и наиболее эффективным использованием. Все сопоставимые объекты должны быть относительно похожими на оцениваемую недвижимость по размеру, дизайну, типу строительства, физическим условиям и местоположению. На

активном рынке жилья для выявления сопоставимых объектов все объекты должны быть проданы за последние три месяца.

Между сопоставимыми объектами и оцениваемыми объектами должно быть сходство в количестве комнат, туалетов, размерах участков, возрасте зданий, стиле и их состоянии. Корректировка с учетом любых существенных различий должна быть проведена в долларовом или процентном выражении. В отдельных случаях корректировка может быть сделана в долларах в расчете на квадратный фут, а при сравнении односемейных домов и кондоминиумов наиболее часто используется показатель денежная единица на жилую единицу или комнату [40].

Корректируется стоимость сопоставимых объектов применительно к оцениваемым объектам, что создает базовую рыночную стоимость оцениваемого объекта. То есть каждый из сопоставимых объектов сравнивается с оцениваемым объектом, а не с другими сопоставимыми объектами.

В целом, чем больше сходство между сопоставимым объектом и оцениваемым объектом, тем меньше нужно вносить поправок и тем более точной будет окончательная оценочная стоимость. Иногда также используются цены предложения и листинга (при недостаточности информации о сопоставимых проданных объектах).

Оценочная деятельность в Германии.

В Германии оценка недвижимости с XIX в. непрерывно совершенствовалась, и ее результаты стали базисом при налогообложении, предоставлении ссуд, страховании земельных участков, включая их улучшения, например, расположенные на них здания.

Стоимость земельного участка в этой стране является субъективной оценкой, зависящей: от интересов, в целях которых выполняется оценка; от особенностей и функций оцениваемого объекта.

Центральным звеном стандартов оценки в Германии является рыночная стоимость. Рыночная стоимость определяется ценой, которую можно было бы получить на дату оценки стоимости в обычных условиях земельного рынка в

соответствии с действующими постановлениями и в зависимости от фактических особенностей и других характеристик, а также расположения земельного участка.

В немецком Положении об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости предусматриваются три стандартных метода: метод сравнения продаж; метод капитализации дохода; метод реальной стоимости [45].

В методе сравнения продаж рыночная стоимость земельного участка определяется на основании имеющихся цен продажи сравнимых объектов. Условиями для его применения являются: наличие достаточного количества сравнимых цен продажи (близких по времени); совпадение оцениваемого участка и сравнимого с ним объекта по большинству признаков, влияющих на величину стоимости.

К таким признакам можно отнести: степень развития земли (например, сельскохозяйственные угодья, земля под объектами застройки) и промежуточные стадии (застраиваемые участки, участки, подготовленные для строительства, и неготовые для строительства участки); возможность использования земли (вид и объем строительного использования); права и обременения; свойства и фактические качества земельного участка: размер участка, форма участка, свойства грунта, фактическое использование и пригодность; характеристика строений (вид, год постройки, тип, форма, размер и оборудование, строительное состояние, прибыль); особенности местоположения.

Оценочная деятельность в Норвегии.

Земельный рынок в Норвегии разделяют на строго регулируемый рынок для ферм и свободный рынок для другой земельной собственности.

Существует несколько методов государственного регулирования рыночных сделок с землей (за исключением фермерских и лесных земель). Так, отсутствуют максимальные цены, квоты и концессии, за исключением районов вдоль южного побережья, где покупатель должен жить в доме, который он покупает. Это позволяет не допустить, чтобы все дома в живописных деревнях стали летними дачами, вследствие чего деревни будут безлюдными в зимнее время. Также

существует несколько методов регулирования арендных отношений. Например, в некоторых городах до настоящего времени действует регулирование максимальных цен аренды на объекты в отдельных кварталах, построенных перед началом Второй мировой войны; законодательно отрегулированы взаимоотношения арендатора и арендодателя (например, процедуры, соблюдаемые при возникновении споров, установление размеров арендной платы и др.).

В Норвегии, как и во многих других странах, существуют два акта, которые сокращают риск для покупателя: акт сделки с недвижимостью и акт брокера по недвижимости. Эти акты делают продавца и брокера экономически ответственными за предоставление правильной и важной информации.

В Норвегии не существует реестра цен (в отличие от Швеции, Финляндии и других стран). Рыночная информация о конкретных объектах может быть собрана из объявлений о продаже в газетах или в Интернете. Рыночная информация об изменении цен также дается в газетах на основе государственных справок из статистической службы Норвегии (квартальные публикации только по частным домам) и на основе статистики частных брокеров (различная частота публикации, ряд месячных публикаций для Осло). Нет также статистики по ценам участков для строительства, фермерских земель или лесных земель.

Эффективный рынок должен иметь низкие затраты на сделки, в противном случае расхождение в стоимости сделают более затруднительной или дорогостоящей покупку земли для потенциальных владельцев.

Как правило, затраты включают налоги на сделки (например, гербовые сборы), плату за необходимую информацию и государственные и частные услуги, а также собственные расходы покупателя и продавца на переговоры, на получение информации [69].

Другой тип затрат на сделки, который очень важен для рынка фермерских и лесных земель в Норвегии, вводится режимом разрешений. Покупатель должен получить разрешение на покупку земли.

Это может быть длительной и дорогостоящей процедурой, и во многих случаях разрешение не будет получено. Кроме того, для фермерских и лесных земель в Норвегии часто имеется конституционная возможность семейного выкупа, которая создает для покупателя неопределенность последующего сохранения купленной земли.

В ряде случаев планирование землепользования ограничивает предложение земли и количество ее пользователей, что вызывает рост цен. Во многом высокие цены жилья в городах (особенно в Осло) в значительной степени складываются из-за недостаточного количества земли, выделенной для застройки при планировании землепользования.

Когда планирование землепользования применяется, чтобы ограничить развитие небольших муниципалитетов определенного района, это также может вызвать рост цен на землю, поскольку этот район в действительности получает монопольный статус. Это является одной из причин более высокой стоимости земли в таких районах Норвегии по сравнению со стоимостью наилучшего альтернативного использования (например, 30 норвежских крон за квадратный метр земли для последующего развития и 0,5-2 норвежские кроны за квадратный метр земли для лесоводства).

Норвежский рынок земли не является активным. Двумя главными базами оценки земли являются рыночная стоимость и стоимость использования. Рыночная стоимость является денежной суммой, которую, как ожидается, можно получить в обычной рыночной сделке. Стоимость использования является стоимостью для реального или потенциального пользователя [45].

Не существует надежного способа установления стоимости использования, поскольку она сильно зависит от процентной ставки, которую очень трудно точно определить. На активном рынке рыночная стоимость будет ближе к стоимости использования для большинства пользователей и поэтому будет основным видом стоимости для большинства оценок.

На активном рынке будут сравнительно частые рыночные сделки с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. В этой ситуации метод сравнения продаж является наиболее подходящим.

Для использования этого метода необходимо иметь информацию о рыночных сделках с подобными объектами, которая может быть получена из государственных реестров через сеть оценщиков и брокеров или через собственный систематический сбор информации о продажах, проводимый оценщиками.

Для сравнения требуется, чтобы оценщик знал, какие особенности объекта являются наиболее важными для рыночной стоимости, которые могут варьировать от рынка к рынку и для различных типов объектов (местоположение, площадь и возраст здания, площадь фермерской земли, объем древесины на участке собственности, имеющиеся квоты на молоко и др.).

В рыночной экономике наиболее эффективное использование во многих случаях определяется системой планирования, которая исключает другие виды использования. В Норвегии планы определяют использование всех земель: для сельского хозяйства, жилищного строительства, транспорта и так далее, в том числе и возможность изменения способа использования: например, сельскохозяйственных земель в землю под жилье.

В этом случае стоимость земли будет определяться путем вычисления стоимости годового дохода от сельского хозяйства до тех пор, пока способ использования не изменится, и прибавления чистой стоимости земли, например, для жилищного строительства во время изменения использования.

Например, настоящее использование – сельское хозяйство, при котором чистая стоимость доходов от сельскохозяйственного использования в течение 20 лет равна 21 188 крон, а предполагаемое использование – жилищное строительство через 20 лет, при котором чистая стоимость земли для жилищного строительства составит 51 684 кроны. Поэтому стоимость земли после изменения использования составит 72 872 норвежские кроны [41].

Большинство оценок в Норвегии выполняется частными оценщиками. Для оценщиков не надо государственного разрешения, в отличие от брокеров по операциям с недвижимостью. Большинство оценщиков являются членами одной из четырех организаций оценщиков страны, которые получают разрешение в этой организации и могут пользоваться титулом организации в своем маркетинге.

В большинстве оценок в Норвегии (за исключением оценок ферм) подробно рассматривается и сообщается стоимость замещения зданий, которую норвежские оценщики называют «технической стоимостью».

2.3 Анализ проблем оценочной деятельности в России

Плохое качество оценки в России, по мнению экспертов, сложилось под влиянием нескольких факторов, основными из которых являются несовершенство законодательной базы, низкие требования к уровню подготовки специалистов (оценщиков), специфические особенности отечественной рыночной экономики. Несмотря на все усилия, предпринимаемые руководящими организациями для улучшения ситуации в области оценочной деятельности, проблемы остаются и, более того, становятся все более ощутимыми.

Такая деятельность, как оценка требует профессионального подхода, определенных знаний нормативной базы и методики, и может проводиться только уполномоченными экспертами-оценщиками с соответствующими навыками. Как и в любой профессиональной деятельности, при проведении оценки возможны ряд проблем, которые могут усложнить ее проведение, или поставить под сомнение результат. И основная проблема – это профессионализм самого оценщика. Ведь для получения достоверных данных, эксперт должен не только знать все методики, правила и порядок, но и разбираться в экономических процессах как в стране, так и в мире в целом, уметь прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости исходя из этих процессов [19].

В российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик, «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего отсутствие информации по реальным сделкам аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате расчет ЧОД и ставки капитализации становится очень сложной задачей.

Сопоставляя современные подходы к оценке недвижимости в развитых странах с рыночной экономикой, и подходы к оценке недвижимости в России в начале века, можно достаточно обоснованно сделать вывод, что основные принципы оценки за почти восьмидесятилетний период остались неизменными. Совершенствовались же в основном расчетная формализация и математический аппарат оценки, а также законодательно установленные взаимосвязи оценки с другими экономическими дисциплинами – бухгалтерским учетом, аудитом, финансовым менеджментом, инвестиционным проектированием и т. д. При этом практически в каждой стране оценка недвижимости развивалась в соответствии со сложившимися естественноисторическими традициями [23].

Вывод по второму разделу

Рассмотрев зарубежный опыт оценочной деятельности, можно сделать несколько выводов.

В целом оценочная деятельность в России находится на стадии развития. Если вернуться к истокам зарождения такого рода деятельности как «оценка», то можно убедиться в том, что эта деятельность за периоды XVII-XIX вв. имела очень развитую структуру.

Применяемые подходы к оценке имели «богатое разнообразие» и множество применяемых методов, а именно при проведении оценки на местах (губерниях, уездах, земствах), учитывались не только основные характеристики объектов, но и множество косвенных, такие как выработка, производительность и т.д.

Для того чтобы структурировать и систематизировать все эти сведения, необходимо было разработать «универсальные стандарты» оценки в каждой губернии. К сожалению, накопленная практика за два столетия была утрачена в период социализма.

В настоящий момент времени вырабатываются механизмы правового регулирования, унифицируются стандарты оценки, решаются другие вопросы, связанные с оценочной деятельностью. Сопоставляя современные подходы к оценке недвижимости в развитых странах с рыночной экономикой, и подходы к оценке недвижимости в России в начале века, можно достаточно обоснованно сделать вывод, что основные принципы оценки за почти восьмидесятилетний период остались неизменными.

Совершенствовались же в основном расчетная формализация и математический аппарат оценки, а также законодательно установленные взаимосвязи оценки с другими экономическими дисциплинами – бухгалтерским учетом, аудитом, финансовым менеджментом, инвестиционными проектированиями. При этом практически в каждой стране оценка недвижимости развивалась в соответствии со сложившимися естественноисторическими традициями.

Именно поэтому дальнейшие перспективы развития оценки недвижимости в России связаны не с копированием зарубежных моделей, а с возрождением и продолжением на современной научно-методической базе традиций русской оценочной статистики. Только опираясь на отечественные особенности ценообразования в строительстве и методологию технической диагностики, учитывая фактическое состояние рынка недвижимости и сложившиеся традиции строительного производства, одновременно используя при этом современные методические разработки и международные стандарты оценки, можно говорить об адекватном отражении результатами оценки текущей экономической ситуации в России. При этом успех дальнейшего совершенствования оценки недвижимости

как самостоятельной прикладной экономической дисциплины невозможен без постоянного научно-методического сопровождения и исследований.

Еще одним важным моментом является вопрос интеграции оценки недвижимости, как и всей экономики России, в мировую систему рыночных отношений. Другими словами, российская система оценки недвижимости должна давать результаты, понятные в плане методологии и терминологии потенциальным зарубежным инвесторам. И наоборот, оценки, выполненные зарубежными оценщиками, должны адекватно восприниматься в России.

3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание и основные характеристики объекта оценки

Объектом оценки был выбран – Дирекция единого заказчика (ДЕЗ) по Калининскому району г. Челябинска, расположенный по адресу Челябинская область, город Челябинск, улица Калинина, дом 11–а (приложение В).

Первичный осмотр объекта оценки показал, что он находится в нормальном состоянии, так как в 2007 г. был проведен капитальный ремонт здания.

За время прохождения практики, были предоставлены для изучения 3 технических паспорта (за 1964г., за 1993 г., за 2010г.) в которых было точное описание объекта, для проведения процедуры оценки, представлено в приложении А.

Как было отмечено ранее, именно затратный подход является наиболее точным при расчете стоимости объекта недвижимости, поэтому я считаю его более продуктивным. Необходимые расчеты произведены с помощью информации содержащейся в техническом паспорте за 2010г. и сведений из материально–технического отдела.

Результаты всех методов расчета стоимости приведены в таблицах и подсчитана итоговая стоимость объекта недвижимости.

Рассчитанная стоимость объекта, оформляется в отчет и передается владельцу в течение 5 рабочих дней, в соответствии с действующим законодательством.

Имущественным правом на объект оценки является:

1) лицензия Д 822996;

Регистрационный номер: ГС–5–74–03–27–0–7447087928–005862–1.

Выдана на основании приказа Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 25.12. 2006г. №51/02

2) свидетельство ЕГРЮЛ от 03.11.2005 г. № 1057421590841;

3) свидетельство « о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» № 0036.06–2010–74470877928–С–198 от 25.12. 2012г.

Целью оценки так же будет, является, возможная продажа объекта.

Таблица 1 – Описание объекта оценки

Местоположение	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Калинина, д 11а
Градостроительная зона и соответствие зонированию	В.2 зона многоквартирных домов В.2.2 зона многоквартирных домов в 5 этажей и выше
Развитость инженерной инфраструктуры	
Подъезд, транспортная доступность	Здание находится в жилой зоне, в 3–х минутах от остановки «ул. Калинина» маршруты остановки: Автобус (№18,59), Трамвай (№3,6,16,17,20,22), Маршрутное такси: 25,39,52,42,86,46,218
Экономическое местоположение	Располагается в географическом центре города
Типичное использование окружающей недвижимости	Зона жилой застройки

Основные характеристики объекта представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Основные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта	Описание
Год постройки (ориентировочно)	1957
Проект	Технический паспорт
Текущее назначение здания	Административное
Площадь	Общая 1092м ² , производственная 492 м ²
Высота помещений	2,5м
Строительный объем помещения	1230 м ³
Строительные характеристики	
Фундамент	Бетон, кирпич
Стены	Кирпич
Перекрытия	Бетон

Окончание таблицы 2

Характеристика объекта	Описание
Перегородки	Железобетон
Кровля	Проф. настил
Полы	Линолеум, каменная плитка
Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	Преимущественно–железные
Внутренняя отделка	Офисные помещения: Стены – деревянные панели Потолок – известковая окраска Пол – каменная плитка Коридоры: Стены – ½ деревянные панели, ½ шпаклевка Пол – каменный, линолеум Потолок – известковая окраска Сан. узлы: Стены – керамические плитки Пол – каменные плиты Потолок – известковая окраска
Группа капитальности	2
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	Имеется
Электросеть	Имеется
Канализационная сеть	Имеется
Отопление	Имеется
Телефон	Имеется
Сигнализация	Имеется
Внешнее окружение	
Транспортная доступность	Обустроенные парковки на 20 мест, наличие остановок маршрутных транспортных средств
Рельеф	Равнинный
Затопляемость	Отсутствует
Опасность окружающей среды	Отсутствует

Главная особенность отрасли российской экономики – чувствительность к кризисным явлениям. Анализ рынка коммерческой недвижимости по данным 2015 года показывал устойчивое снижение показателей. Катализаторами снижения деловой активности сегмента по старой традиции выступили санкции, поведение котировок нефти и девальвация национальной валюты. Итогом

давления на рынок стал отток потребления со стороны арендаторов более чем на 8 процентов.

Под объектами офисной недвижимости понимаются здания и помещения, расположенные в административно–офисных зданиях.

Административные здания предназначены для размещения государственных учреждений и обществ, организаций. Административные здания могут строиться для одного учреждения (организации) или как комплекс – административно–общественный центр – для размещения ряда учреждений (организаций).

Помещения административных зданий подразделяются на основные (кабинеты, рабочие комнаты сотрудников, операционные залы и залы заседаний, приемные), обслуживающие и вспомогательные (вестибюль, гардероб, архивы, библиотеки, для размещения санитарно–технического и энергетического оборудования, санитарные узлы). Площадь рабочих комнат (кроме отдельных кабинетов) принимается из расчета 3,25 м² на 1 работника, залов совещаний – 1,2 ж² на 1 место в нем.

В небольших городах и поселках, особенно в сельской местности, где неэкономично строить для каждого учреждения отдельное здание, получают распространение кооперированные здания административного назначения. Так, например, для строительства в колхозах и совхозах имеется типовый проект административного здания, в котором предусмотрено размещение сельсовета, конторы совхоза (колхоза), почты, сберкассы и агролаборатории.

Для строительства в городах разработаны типовые проекты административного здания: райкомов КПСС и райисполкомов советов депутатов трудящихся, областного совета профессиональных союзов [15].

Обычно структура планировки зданий – ячеистая с размещением рабочих кабинетов по одной или по обеим сторонам коридора, предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного и коммерческого назначения. В административных зданиях могут размещаться помещения управления, конструкторских бюро,

информационно – технического назначения, копировально–множительных служб, вычислительной техники, охраны труда (СНиП 2.09.04–87 «Административные и бытовые здания», п.3.1) [5].

На период с 2017–2019 года, средняя стоимость квадратного метра офисного здания в Челябинске составляет от 30 000 до 45 000 рублей [55].

Что касается Административных зданий Муниципальных районов Челябинской области (Агаповский, Аргаяшский, Брединский и другие), то стоимость будет составлять от 5 000 до 25 000 руб./м², в зависимости от приближенности к областному центру [55].

Первичный осмотр объекта оценки показал, что он находится в нормальном состоянии, так как в 2007г. был проведен капитальный ремонт здания.

В процессе делового общения с главным инженером, мне были предоставлены технические паспорта (за 1964г., 1993г., 2010г.) в которых было точное описание объекта оценки.

Как было отмечено мною ранее, именно Затратный подход является наиболее точным при расчете стоимости объекта недвижимости, поэтому я считаю его более продуктивным. Необходимые расчеты произведены с помощью информации содержащейся в техническом паспорте за 2010г. и сведений из финансового отдела.

Результаты всех методов расчета стоимости приведены в таблице и подсчитана итоговая стоимость объекта недвижимости.

Рассчитанная стоимость объекта, будет оформлена в отчет и передана владельцу в течение 5 рабочих дней.

Как было отмечено ранее, в дипломном проекте рассматриваются три основных метода определения рыночной стоимости. Каждый метод уникален по своему и на практике применяются повсеместно. В зависимости от основных характеристик объекта оценки, наличия аналогов на рынке недвижимости, полноты информации, необходимой для проведения оценки, используются разные методы.

В расчетной части дипломного проекта, рыночная стоимость объекта будет определена тремя способами согласно п. 20 ФСО № 1, где оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода [5].

3.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью затратного подхода

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму остаточной стоимости зданий и земельного участка. Подобно доходному и сравнительному подходам затратный основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Рассчитанные затраты корректируют на фактический срок эксплуатации, состояние и полезность оцениваемого объекта.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость здания для получения остаточной стоимости.

Сумма полученного значения стоимости и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Методология оценки недвижимости затратным подходом постоянно развивается, все большее распространение получают специальные программные продукты, справочники, традиционная методология нуждается в адаптации к требованиям конкретного рынка недвижимости и национальных особенностей организации капитального строительства [34].

Сфера применения и ограничения. Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

1) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;

2) определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;

3) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;

4) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;

5) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

Результаты затратного подхода можно косвенно использовать в процессе оценки объекта другими методами, например, при отсутствии необходимых рыночных данных размер поправки для сравнительного подхода можно определить как величину затрат на воссоздание искомой характеристики.

Затратный подход требует, чтобы земля и здания оценивались отдельно, что позволяет отделить элементы, не подлежащие страхованию, при оценке в целях страхования.

Затратный подход имеет большое значение для принятия решения об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания. Для этого предполагаемые затраты сопоставляются с ожидаемым ростом доходов или возможной цены продажи модернизированного здания.

Затратный подход используется для определения оптимального числа строений, устранения неоправданной избыточности.

Расчетная стоимость строительства является основным элементом технико-экономического обоснования инвестиционных решений, лежащих в основе планов землепользования.

Затратный подход нецелесообразно использовать, если здание старое, либо не представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ строения.

Если оценка объектов недвижимости проводится в целях инвестирования, применимость затратного подхода осложняется тем, что он не учитывает временной разрыв в получении законченного перестроенного здания.

Затратный подход дает результат стоимости объекта недвижимости с безусловным правом собственности. Поэтому, чтобы оценить недвижимость, сданную в аренду, или на которую распространяются другие частичные имущественные права, необходимо сделать соответствующие корректировки.

Оценщик вносит корректировки на конкретные имущественные права, подлежащие оценке, а также на дополнительные расходы, возникающие при простое помещений [29].

Этапы оценки недвижимости затратным подходом. После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом.

1) оценка стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования;

2) расчет прямых и косвенных затрат для строительства зданий на дату оценки;

3) определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка;

4) расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли;

5) расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего старения;

6) расчет остаточной стоимости зданий, как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа;

7) расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений;

8) корректировка стоимости объекта недвижимости на стоимость элементов движимого имущества, прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура); стоимость безусловного права собственности, относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права в недвижимости.

В связи с тем, что методы оценки рыночной стоимости земельных участков будут подробно рассмотрены во втором разделе данного учебника «Оценка рыночной стоимости земли и природных ресурсов», в данной главе излагаются методы оценки полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, а также методология определения величины общего накопленного износа [31].

Определение стоимости воспроизводства улучшений

В рамках затратного подхода при оценке определяется стоимость воспроизводства. Исходными данными для расчета являются функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь, объем, этажность) объекта оценки, группа капитальности, перечень основных конструктивных

элементов и систем инженерного оборудования. Расчёт производился по УПВС, с определением совокупного износа здания.

$$ПВС = ПВС_{ед.} \cdot V_0, \quad (1)$$

где ПВС – полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта;

ПВС_{ед.} – полная восстановительная стоимость строительства единицы сравнения в ценах на дату оценки;

V₀ – Строительный объем оцениваемого объекта (количество единиц сравнения).

При определении восстановительной стоимости объекта оценки затратным методом, оценщиком в качестве нормативной базы для расчета восстановительной стоимости используются сборники УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости).

Кроме этого, при расчётах используются рекомендации «Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Москва, 1971 г., «Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости», Москва, 1995 г.

На основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) осуществляется подбор объекта–аналога, расчет корректировок на отличия объекта–оценки от объекта–аналога и вычисление стоимости строительства с разбивкой по конструктивным элементам в соответствии с рекомендациями технической части УПВС. Перевод в уровень цен на дату оценки, производится с применением стандартных индексов удорожания строительной продукции [4].

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно–изыскательских работ, затраты, связанные с производством

работ в зимнее время, затраты по сдельно–премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно–монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другие.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно–технические устройства и электроосвещение внутри зданий, а в некоторых случаях также стоимость железнодорожных путей в пределах здания. В восстановительную стоимость включены также подъемники (лифты), находящиеся в зданиях.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, применяемых материалов для фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки здания.

При условии совпадения технических характеристик, стоимость 1,0 м³ оцениваемого здания принимается равной стоимости 1,0 м³ здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Расчет полной восстановительной стоимости единицы сравнения производится по формуле (2):

$$ПВС_{ед.} = УСП_{69} \cdot K_p \cdot И_{69,84-14}, \quad (2)$$

где ПВС_{ед.} – полная восстановительная стоимость единицы сравнения, руб.;

УСП₆₉ – удельный стоимостной показатель (руб.) за единицу сравнения объектов оценки в ценах 1969 г.;

K_p – районный коэффициент.

$I_{69, 84-14}$ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 г. в цены на I квартал 2014 г., представлен в формуле (3):

Индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 г. в цены на I квартал 2014 г определяется следующим образом:

$$I_{69,84-14} = I_{69-84} \cdot (I_{84-04} / I_{00-04}) \cdot I_{00-14}, \quad (3)$$

где I_{69-84} – индекс перехода от цен 1969 года к ценам 1 января 1984 года, 1,18 (Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94);

I_{84-04} – индекс перехода от цен 1984 года к ценам 31 декабря 2004 года по объектам гражданского строительства, 44,78 (ежемесячный информационно–аналитический бюллетень стоимости работ, услуг и объектов строительства, «ЧелСЦена», часть 2, № 12, декабрь 2004 г.);

I_{00-04} – индекс перехода от цен 2000 г. к ценам 2004 года, 2,34 (ежемесячный информационно–аналитический бюллетень стоимости работ, услуг и объектов строительства, «ЧелСЦена», часть 2, № 12, декабрь 2004 г.).

Оценка совокупного износа рассчитывается по формуле (4):

$$Св. И = СЗ \cdot \{1 - (1 - ФИ / 100) \cdot (1 - Фн.И / 100) \cdot (1 - Вн.И / 100)\}, \quad (4)$$

где СЗ – стоимость замещения (воспроизводства), руб.;

Св.И – совокупный износ, %;

ФИ – физический износ, %;

Фн.И – функциональный износ, %;

Вн.И – внешний износ, %.

Корректировка стоимости замещения на величину предприятия.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли.

Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка капитализации, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$$ПП = \Sigma(R) + R \text{ безриск}, \quad (5)$$

где ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

$\Sigma(R)$ – суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

R безрисковая – очищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Безрисковая ставка дохода на капитал отражает гарантированный доход, который может быть получен от инвестиций с низким уровнем риска. По данным сайта www.cbr.ru, эта ставка на дату оценки составляет 15%. Диапазон остальных рисков в мировой оценочной практике принимается обычно от 0% до 5%.

Таблица 3 – Расчет прибыли предпринимателя

Составляющие	Размер рисковой премии %
Безрисковая ставка	15
Риск, связанный с маркетингом (предвидение изменений в спросе, соответствие потребностям рынка)	2

Окончание таблицы 3

Составляющие	Размер рисковой премии %
Риск, связанный с управлением инвестициями	3
Риск потери потребительских качеств объекта	1
Риск за низкую ликвидность	2
Ставка возврата капитала	2
Прибыль предпринимателя	25

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет 25 %.

Таблица 4 – Определение итоговой величины рыночной стоимости, затратным подходом

Показатель	Значение
Стоимость 1 кв.м. общей площади нежилого помещения по фактическим данным предприятий, руб/кв.м.	480 000
Площадь помещений, м ²	492
Стоимость объекта оценки без учета износа, руб.	236 160 000
Год постройки (ориентировочно)	1963
Фактический возраст, лет	56
Нормативный срок службы, лет	100
Физический износ, %	56
Функциональный износ, %	0
Внешний износ, %	0
Совокупный износ, %; руб.	132 249 600
Стоимость объекта оценки с учетом износа, руб.	103 910 400
Дополнительные затраты на ремонт за 1 м ² , руб/кв.м.	2000
Год проведения последнего ремонта	2007
Износ внутренней отделки, %; руб.	12 469 248
Дополнительные затраты на ремонт, руб.	4920000
Рыночная стоимость объекта оценки с использованием затратного подхода, руб.	86 521 152

Результат определения стоимости затратным подходом согласовано с заказчиком.

3.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки с доходным подходом

Доходный подход предполагает, что стоимость недвижимости на дату оценки равна текущей стоимости чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объекта в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью, в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи помещения в аренду. При оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, различием в рисках аренды и бизнеса принято пренебрегать.

Функциональное назначение помещения для аренды определяют, исходя из наилучшего и наиболее эффективного его использования.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные (в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо учитывать при капитализации доходов – потоки денежных средств, для различных объектов должны рассчитываться на одинаковой основе. В настоящем расчете используются прогнозные данные.

Выбор коэффициента капитализации – один из ключевых моментов в рамках доходного подхода [40].

Стоимостную оценку в рамках доходного подхода применительно к оценке недвижимого имущества можно представить в виде следующей формулы:

$$ПВ = ЧОД / K_k, \quad (6)$$

где ПВ – текущая стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

Кк– коэффициент капитализации.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определение чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- расчет стоимости объекта оценки.

Стоимость земельного участка (местоположение) автоматически включается в стоимость объекта рассчитанного данным подходом.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход – рассчитанная устойчивая величина дохода, полученная от использования оцениваемого объекта после вычитания из действительного (эффективного) валового дохода всех расходов по эксплуатации объекта (кроме амортизационных отчислений). Расчет чистого операционного дохода начинается с определения потенциального валового дохода от использования имущества.

Потенциальный валовой доход – это общий валовой доход от недвижимости при 100% загрузке.

Далее в процессе оценки объекта определялся эффективный (действительный) валовой доход, который представляет собой разницу между потенциальным валовым доходом и поправкой на недоиспользование объекта на полную мощность.

Анализ ставок аренды.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения.

В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов зданий, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми зданиями.

Для устранения разницы между объектами аналогами и объектом оценки, необходимо произвести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Таблица 5 – Объекты аналогии

Данные	Жкх Ленинского р–на (Аналог 1)	Жкх Курчатовского р– на (Аналог 2)	Жкх Тракторозаводско- го р–на (Аналог 3)
Источник информации	Сети интернет	Сети интернет	Сети интернет
Адрес	ул. Тухачевского д.17	ул. Неглинная д.43	ул. Марченко д.16а
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Переданные имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда
Рыночные условия = время	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Физические характеристики (площадь объекта)	1363	1321	1335
Дополнительные улучшения	–	–	–

Далее приводится описание поправок к величине арендной платы на различия, которые имеются между оцениваемым объектом и сравниваемыми аналогами.

Поправки к величине арендной платы на различия, которые имеются между оцениваемым и сравниваемыми объектами, приведены в Таблице корректировок по арендным платежам.

В процессе оценки объекта определялся эффективный (действительный) валовой доход, который представляет собой разницу между потенциальным валовым доходом и поправкой на недоиспользование объекта на полную мощность.

Корректировки по арендным платежам представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Корректировки по арендным платежам

Корректировка по элементу сравнения	Объект сравнения	Обоснование корректировки
1. Совершенная сделка или предложение	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом.
2. Переданные имущественные права	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается поправка на разницу в стоимости между полными правами частной собственности и не полными. Корректировка не применялась.
3. Условия рынка (время предложения)	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Подразумевается изменение стоимости на рынке недвижимости по истечении определенного срока времени между объектом оценки и аналогами. Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки. Было принято решение не вводить корректировки на объекты – аналоги.
4. Поправка на площадь	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка на площадь обусловлена тем, что при прочих равных условиях, большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. Для расчета поправки применяется формула Мисовца: Кпл. объекта = (Площадь объекта – Площадь аналога)*(-0,022356)
5. Местоположение объекта	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Было принято решение использовать доступную информацию по аналогам находящимся в г. Челябинск. Поправка на местоположение в % определена исходя из разницы в ценах продаж на объекты недвижимости в зависимости удаления от центра.
6. Состояние объекта	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка на состояние объекта определяется в процентах исходя из разницы в ценах аренды на аналогичные объекты с различным состоянием объектов.
7. Дополнительные улучшения	Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3	Поправка на назначение помещения определена в процентах исходя из разницы в ценах продаж на аналогичные объекты с различным назначением помещения. Все аналоги схожего назначения, поправка не вводилась.

Ставка капитализации в данном случае формируется, как и прибыль предпринимателя, методом кумулятивного построения. Таким образом, ставка капитализации соответствует 25%.

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки с помощью доходного подхода.

Таблица 7 – Рыночная стоимость, полученная доходным подходом

Показатель	Значение
Ставка аренды (руб./месяц)	480 000
Площадь, м ² .	492
Потенциальный валовой доход, руб	236 160 000
Коэффициент загрузки, %	98
Действительный валовой доход, руб	231 436 800
Операционные расходы %	10
Чистый операционный доход, руб	23 143 680
Ставка капитализации, %	25
Рыночная стоимость объекта, руб	92 574 720

Результат определения стоимости доходным подходом согласовано с заказчиком.

3.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли–продажи.

На этапе сбора исходной информации находят данные о сделках купли – продажи объектов, сходных с оцениваемым и предложений по продаже объектов

недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты аналогии затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Считается, что стоимость земельного участка автоматически включается в стоимость объекта рассчитанного данным подходом.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом анализа; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту анализа [24].

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап – определение единиц сравнения (1 м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап – внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов – аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1) совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки);

2) переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом);

3) рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты анализа);

4) местоположение (степень привлекательности участка для текущего использования);

5) физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

– отличие в площадях;

– отличие в объеме.

6) состояние объекта.

7) дополнительные улучшения.

Подбор объектов аналогов.

Информация по объектам–аналогам:

1) ЖКХ Ленинского района: 454108 г. Челябинск, ул. Тухачевского, д.17. зарегистрировано 24 ноября 2005 года ОГРН 1057423037946.

2) ЖКХ Курчатовского района: 454106 Челябинск, ул. Неглиная д. 43.

Зарегистрировано 12 декабря 2006 года ОГРН 10075643891211.

3) ЖКХ Тракторозаводского района: 454112 Челябинск, ул. Марченко д.16а, зарегистрировано 6 июня 2008 года ОГРН 1078904863236.

Таблица 8 – Расчет рыночной стоимости с помощью сравнительного подхода

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб		186 500 000	125 000 000	150 000 000
Общая площадь	м ²	492	363	321	335
Цена 1 м ² площади	руб	36500	36500	37100	36350
Совершенная сделка или предложение	–	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	–	–	–	–
Скорректированная цена	руб/м ²	36500	36500	37100	36350
Переданные имущественные права	–	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корр.	%	–	–	–	–
Скорректированная цена	руб/м ²	36500	36500	37100	36350
Условия рынка (время предложения)	–	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка	%	–	–	–	–
Скорректированная цена	руб/м ²	36500	36500	37100	36350
Поправка на площадь объектов оценки	м ²	формула Мисовца	формула Мисовца	формула Мисовца	формула Мисовца
Корректировка	%	1	1	1,34	0,34
Скорректированная цена	руб/м ²	36500	36500	37000	36328
Местоположение		Калининский р-н	Ленинский р-н	Курчатовский р-н	Тракторозаводской р-н
Корректировка	%	1	1,15	0,90	1,05
Скор. цена	руб/м ²	36 500	37 400	36 300	36 630
Состояние	–	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Окончание таблицы 8

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	руб	1	0,95	0,90	0,90
Скорректированная цена	руб/м ²	36 500	37 030	35 600	35 900
Назначение помещения	–	Под офисы	Под офисы	Под офисы	Под офисы
Корректировка	%	–	–	–	–
Скорректированная цена	руб/м ²	36 500	37 030	35 600	35 900
Расположение объекта	–	здание	здание	здание	здание
Корректировка	%	–	–	–	–
Скорректированная цена	руб/м ²	36 500	37 030	35 600	35 900
Выводы:	–	–	–	–	–
Общая валовая коррекция	–	1	1	1	1
Весов. коэф.					
Ср. W. объекта	руб/м ²	36170			
Стоимость объекта	руб	143 233 200			

Результат определения стоимости сравнительным подходом согласовано с заказчиком.

3.5 Определение итоговой стоимости объекта оценки

При определении обоснованной рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода к оценке рыночной стоимости – затратный, сравнительный и доходный. Результаты расчетов сводятся таблицу 9.

Таблица 9 – Расчет стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная:	
Сравнительным подходом	143 233 200 рублей
Доходным подходом	92 574 720 рублей
Затратным подходом	86 521 152 рублей

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

- 1) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- 2) тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- 3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- 4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

На основе анализа применимости каждого метода для оценки объекта рассчитываются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов к определению итоговой стоимости.

Таблица 10 – Весовые коэффициенты

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации, %	70	20	10
Полнота информации, %	75	15	10
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца, %	20	50	30
Способность учитывать конъюнктуру рынка, %	20	70	10

Окончание таблицы 10

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта, %	80	15	5
Весовые показатели достоверности подхода оценки, %	0,53	0,34	0,13

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V=V_1*Q_1+V_2* Q_2+V_3*Q_3, \quad (7)$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная затратным, сравнительным и доходным подходом соответственно, руб;

Q_1, Q_2, Q_3 , – удельные весовые показатели затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Таблица 11 – Итоговая стоимость объекта оценки

Подход	Рыночная стоимость, полученная одним из подходов, руб.	Весовой коэффициент	Скорректированная величина рыночной стоимости, руб.
Сравнительный	143 233 200	0,34	48 699 288,0
Доходный	92 574 720	0,13	12 034 713,6
Затратный	86 521 152	0,53	45 856 210,4
ИТОГО			106 590 212,0

Результат проведения оценки оформляется и передается заказчику в установленный срок.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент в будущем на основные данные, используемые при оценке методами доходного подхода.

В современной экономике существует множество видов стоимости.

Стоимость можно извлечь из прошлого, поставив себя на место покупателя, из настоящего, поставив себя на место строителя и из будущего, если мы поставим себя на место инвестора. Отсюда вытекают три основных подхода к оценке собственности: доходных, затратный и сравнительный подходы.

Затратный подход к оценке недвижимости собственности основан на сопоставлении затрат по созданию объекта недвижимости со стоимостью оцениваемого или сравниваемых объектов.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. Основным принципом в сравнительном подходе оценки недвижимости является принцип

замещения, которое гласит, что потенциальный покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую стоимость приобретения аналогичного, с его точки зрения, имущества.

Трудности связаны с рядом проблем, возникающих при оценке собственности (подходы и методы), некорректностью или несогласованностью законов и постановлений в этой области.

Вторая проблема связана с точечной оценкой стоимости собственности. Ситуация такая, что десять экспертов, работающих независимо друг от друга, дадут десять разных оценок стоимости одной и той же собственности (имущества). Это связано с процедурой расчета и выбором нормативных коэффициентов.

Одна из самых сложных проблем – достоверность информации. Это касается как рыночной информации о запрашиваемой и проданной цене оцениваемой стоимости, так и информации по нормативам при расчете стоимости нормативным методом в затратном подходе. Раньше эта информация была у проектных и технологических институтов всех отраслей народного хозяйства. Такая информация либо потеряна, либо устарела.

Обобщив все вышеизложенное можно сделать несколько выводов:

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продаж, покупки, аренды, залога и т.п.). Происходящие в Российской Федерации процессы перехода к рыночной модели экономики возродили права частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками определенного целевого назначения.

Необходимым элементом рыночной экономики выступает институт независимой оценки собственности, без которого невозможно становление права собственности и демократизация экономической жизни.

Оценочная деятельность в нашей стране находится еще на стадии развития и имеет хорошие дальнейшие перспективы, так как создается нормативно–правовая база, регулирующая оценочную деятельность, новые ФСО (федеральные стандарты оценки) и обновление законодательства РФ с целью обеспечения безопасности проведения оценки.

В целом, для получения наиболее точной стоимости объекта, рекомендуется выбрать как можно больше методов и расчетных величин.

Что касается определения стоимости объекта оценки, то Затратный подход оказался более достоверным и точным по сравнению с другими подходами. Минусы данного подхода это:

- 1) огромный объем информации, который требуется обработать и правильно оформить в отчет;

- 2) большое количество расчетов, введение корректировок.

Итоговая стоимость объекта оценки, административного здания составляет 106590212 рублей (сто шесть миллионов пятьсот девяносто тысяч двести двенадцать рублей), с учетом всех трех подходов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законодательно–правовые акты

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации. – ред. от 20.03.2018.
- 2 Закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации на 2018 год №135-ФЗ от 29 июля 1998.
- 3 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая). – ред. от 20.03.2018.
- 4 Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. N 519 «Об утверждении стандартов оценки» // Российская газета. – 2017. – 10 июля.
- 5 Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утверждённые Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 254 от 20 июля 2007 г., Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 255 от 20 июля 2007 г., Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 256 от 20 июля 2007 г.
- 6 Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» год № 221-ФЗ от 24.07.2007.
- 7 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ 2018 от 21.07.1997.

Книги и статьи

- 8 Абдуллаева, Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.А. Абдуллаева, Н.А Колайко. – М.: «ЭКМОС», 2017. – 520 с.
- 9 Авдеев, А.П. Проблемы оценки объектов недвижимости / А.П. Авдеев // Вопросы оценки. – 2014. – №1. – С. 15-17.
- 10 Акимова, И.А. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной

правоприменительной практики / И.А. Акимова. – М.: Право и экономика, 2016. – 155 с.

11 Андрианов, Ю.В. Оценка автотранспортных средств / Ю.В. Андрианов. – М.: Дело, 2017. – 305 с.

12 Антонов, В.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств / В.П. Антонов. – М.: Русская оценка, 2016. – 157 с.

13 Арdziнов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров. – М.: «ЭКМОС», 2017. – 204 с.

14 Асаул, А.Н. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул. – М.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. АНО «ИПЭВ», 2016. – 472 с.

15 Бабенко, Р.В. Техника оценки офисной и промышленной недвижимости / Р.В. Бабенко. – Ростов н/д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2018. – 137 с.

16 Бейлезон, Ю.В. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости / Ю.В. Бейлезон. – М.: «ЭКМОС», 2016. – 3 с.

17 Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса / С.В. Валдайцев. – М.: Проспект, 2016. – 435 с.

18 Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости / А.А. Варламов, С.И. Комаров. – М.: Форум, 2017. – 288 с.

19 Верховина, Н.Г. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности / Н.Г. Верховина, К.И. Федотова. – М.: Дело, 2016. – 205 с.

20 Грибовский, С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В. Грибовский. – Санкт-Петербург: «ЭКМОС», 2016. – 59 с.

21 Грибовский, С.А. Массовая оценка недвижимости: учебное пособие / С.А. Грибовский. – М.: Финансовый бизнес, 2017. – 288 с.

- 22 Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: Учебник / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2017. – 14 с.
- 23 Григорьева, И.Л. Проблемы оценки собственности: учебное пособие / И.Л. Григорьева. – М.: Финансовый бизнес, 2016. – 177 с.
- 24 Дамодаран, Асват. Оценка стоимости активов / Асват Дамодаран. – М.: Попурри, 2018. – 272 с.
- 25 Есипов, В.Е. Оценка бизнеса / Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. – Санкт-Петербург, 2017. – 268 с.
- 26 Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости (для бакалавров) / Е.Н. Иванова. – М.: КноРус, 2017. – 125 с.
- 27 Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: учебное пособие / Е.Н. Иванова. – М.: КноРус, 2017. – 304 с.
- 28 Каминский, А.В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. – М.: РИО МАОК, 2018. – 238 с.
- 29 Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. – М.: КноРус, 2018. – 640 с.
- 30 Козырев, А.Н. Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики / А.Н. Козырев, В.Л. Макаров. – М.: Дело, 2017. – 98 с.
- 31 Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: учебник / С.И. Комаров. – Под. общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2017. – 288 с.
- 32 Комаров, С.И. Оценка земли и иной недвижимости: учебник / С.И. Комаров. – М.: ГУЗ, 2018. – 71 с.
- 33 Коновалова, А.Н. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / А.Н. Коновалова. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 326 с.
- 34 Коростылев, С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: учебное пособие / С.П. Коростылев. – М.: Русская деловая литература, 2017. – 288 с.

35 Кошкина, В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): учебник. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2017. – 118 с.

36 Круглякова, В.М. Оценка объектов недвижимости. Практикум для бакалавров и магистров: учебное пособие / В.М. Круглякова, В.Я. Мищенко, А.Н. Борисов. – М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2016. – 152 с.

37 Крутик А.Б. Экономика недвижимости: учебное пособие / А.Б. Крутик. – Санкт-Петербург: Лань, 2016. – 114 с.

38 Литовченко, В.А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. – М.: Высшая школа, 2018. – 432 с.

39 Луков, А.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости / А.В. Луков, И.Л. Владимирова, В.В. Холщевников. – М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2017. – 344 с.

40 Лескес, М.А. Вычисление коэффициента капитализации в доходном подходе и особенности, возникающие при оценке объектов / М.А. Лескес // Московский оценщик. – 2018. – С. 26 – 33.

41 Международные стандарты оценки. – <https://www.agriculturejournals.cz/web/>.

42 Мурзин, А.Д. Недвижимость. Основы экономики, оценки и кадастра / А.Д. Мурзин. – М.: Феникс, 2018. – 224 с.

43 Назаров О.С. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / О.С. Назаров, Э.А. Третьяков. – М.: Международная Академия Оценки и Консалтинга, 2016. – 406 с.

44 Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. – М.: Архитектура, 2016. – 200 с.

45 Натенберг, Шелдон Опционы. Волатильность и оценка стоимости. Стратегии и методы опционной торговли / Шелдон Натенберг. – М.: Альпина Паблишер, 2018. – 546 с.

46 Озеров, Е.С. К вопросу об обосновании и использовании аксиомы теории оценки / Е.С. Озеров. – М.: Дело, 2017. – 121 с.

- 47 Оценка бизнеса. Электронный учебный комплекс. – http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_51.htm.
- 48 Оценка объектов недвижимости: учебное пособие / под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА, 2016. – 388 с.
- 49 Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / под ред. А.Н. Коновалова. – М.: ИНФРА-М, 2017. – 326 с.
- 50 Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов / под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. – 488 с.
- 51 Ревуцкий, Д.Л. Рыночная стоимость и рыночная цена предприятия и других бизнес-объектов / Д.Л. Ревуцкий // Вопросы оценки. – 2018. – С. 38 – 44.
- 52 Ресин, В.И. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.И. Ресин. – М.: Дело, 2016. – 456 с.
- 53 Севостьянов, А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А.В. Севостьянов. – М.: Academia, 2018. – 40 с.
- 54 Севостьянов, А.В. Массовая оценка недвижимости в целях налогообложения / А.В. Севостьянов. – М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2018. – 896 с.
- 55 Семериков, В.Н. О совершенствовании законодательства в области оценочной деятельности / В.Н. Семериков // Московский оценщик. – 2016. – С. 8 – 13.
- 56 Симионова, Н.Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н.Е. Симионова. – М.: Феникс, 2018. – 368 с.
- 57 Симионова, Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости / Н.Е. Симионова. – М.: ИКЦ «МарТ», 2017. – 448 с.
- 58 Симонова, Н.Ю. Государственно-частное партнерство как инновационный метод взаимодействия государства и частного бизнеса / Н.Ю. Симоновой, С.В. Грисько, Б.Р. Шестеркина, Е.В. Исаевой, М.Г. Родионова. – Омск: Изд-во ОмГТУ, 2018. – 322 с.

- 59 Слюсаренко, В.А. Определение стоимости недвижимого имущества. Учебник / В.А. Слюсаренко. – М.: Academia, 2017. – 288 с.
- 60 Соловьев, М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): учебное пособие / М.М. Соловьев. – М.: ГУ ВШЭ, 2018. – 333 с.
- 61 Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – Санкт-Петербург: СПбГТУ, 2017. – 323 с.
- 62 Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. – М.: ЮНИТИ, 2016. – 591 с.
- 63 Федотова, М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат) / М.А. Федотова. – М.: КноРус, 2018. – 176 с.
- 64 Федотова, М.А. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов / М.А. Федотова, А.Г. Грязнова. – М.: Финансы и статистика, 2018. – 216 с.
- 65 Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: Финансы и статистика, 2017. – 344 с.
- 66 Фридман, Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ / Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело Лтд., 2017. – 187 с.
- 67 Хафизова, А.Ф. Лекции по профессиональному модулю МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» / А.Ф. Хафизова. – М.: Издательство ГБОУ СПО ССУЗ ЮУМК, 2016. – 15 с.
- 68 Шевчук, Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью / Д.А. Шевчук. – Ростов н/д, 2017. – 55 с.
- 69 Щербаков, В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А. Щербаков. – М.: Омега-Л, 2016. – 316 с.
- 70 Эскиндаров, М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» / М.А. Эскиндаров. – М.: 2016. – 106 с.
- 71 Экономика недвижимости: учебное пособие / под ред. В.И. Ресина. – М.: Дело, 2016. – 456 с.

72 Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости / Е.Е Яскевич. – М.: Техносфера, 2018. – 77 с.

Интернет–источники

73 Сайт Администрации города Челябинска. Комитет градостроительства и архитектуры города Челябинска. – <http://www.arch74.ru/documents/rules/>.

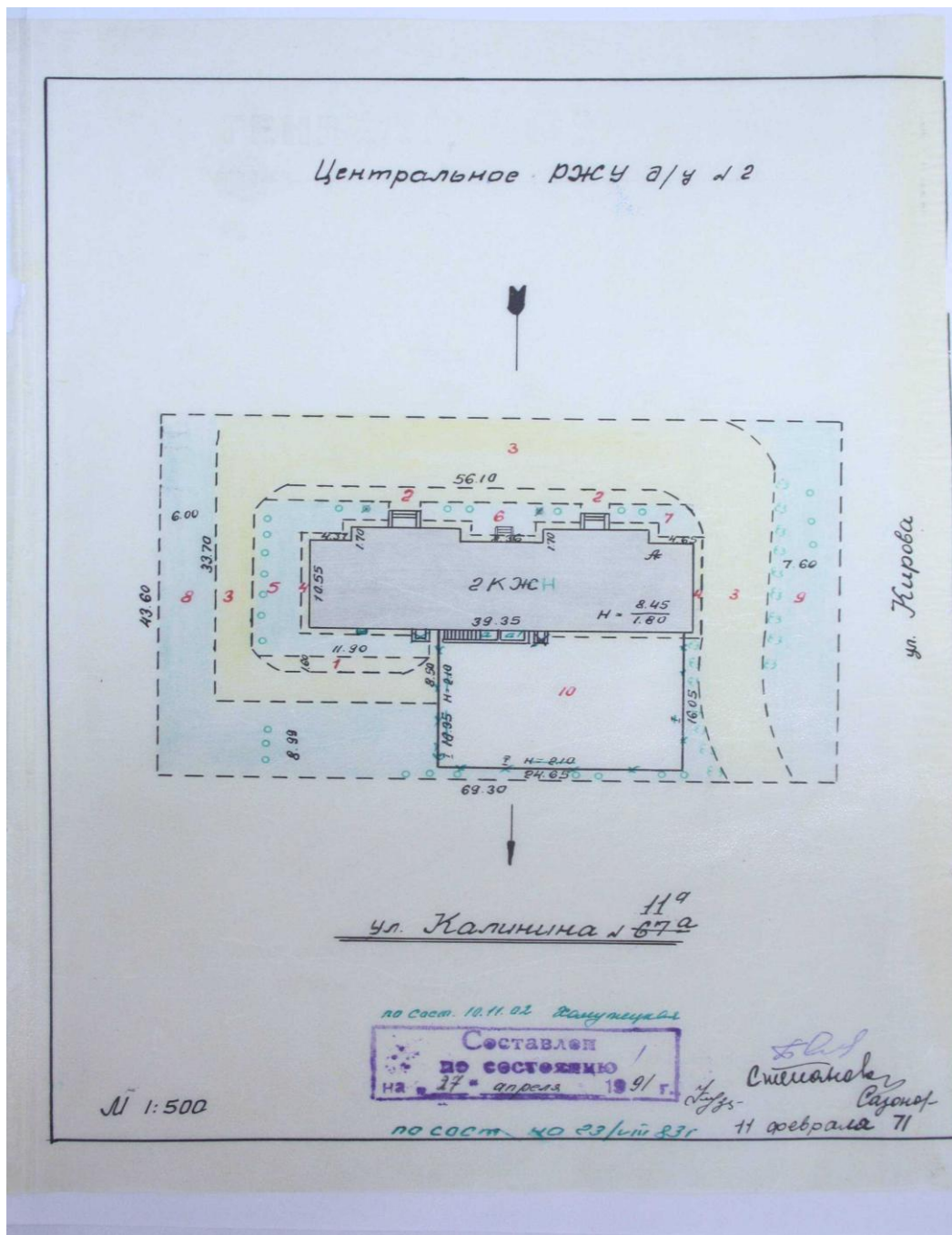
74 2ГИС-Челябинск. – <https://2gis.ru/chelyabinsk>.

75 Domchel-Режим доступа. – <http://domchel.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Снимок Технического паспорта ДЭС Калининского района гор. Челябинска

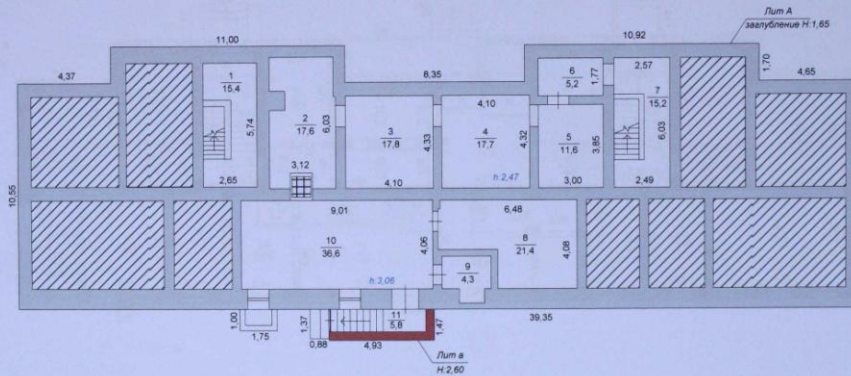


продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

Разрешение на перепланировку
не предъявлено

Стр. 10

подвал



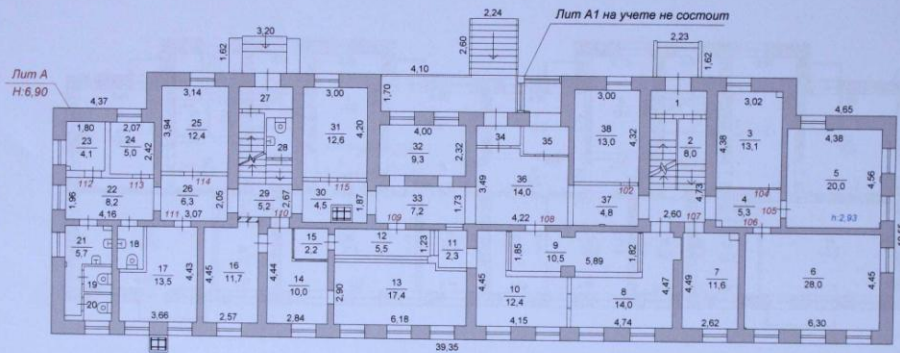
ул. Калинина, 11-а

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление г. Челябинск			РФ
Лист № 3	Позтажный план Лит А, д. ул. Калинина, 11-а		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
15.10.10г	Инженер, техник	Асатуллина М.Г.	<i>[Signature]</i>
	Нач. отдела	Авсиевич Л.Г.	<i>[Signature]</i>
	Руководитель	Кравцова Л.В.	<i>[Signature]</i>

Стр. 11

1 этаж

Разрешение на перепланировку
не предъявлено



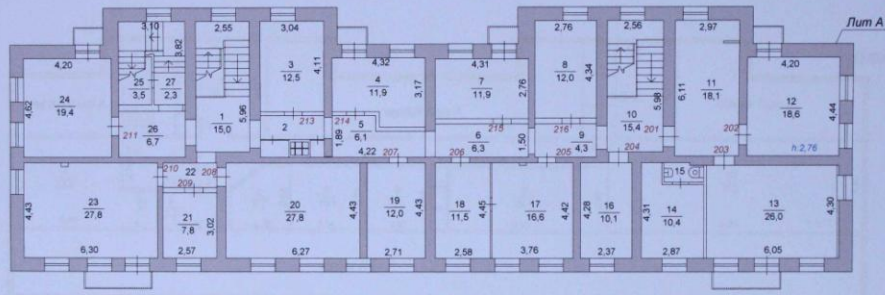
ул. Калинина, 11-а

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление г. Челябинск			РФ
Лист № 3	Позтажный план Лит А ул. Калинина, 11-а		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
15.10.10г	Инженер, техник	Асатуллина М.Г.	<i>[Signature]</i>
	Нач. отдела	Авсиевич Л.Г.	<i>[Signature]</i>
	Руководитель	Кравцова Л.В.	<i>[Signature]</i>

Окончание ПРИЛОЖЕНИЯ А

Стр. 12

2 этаж



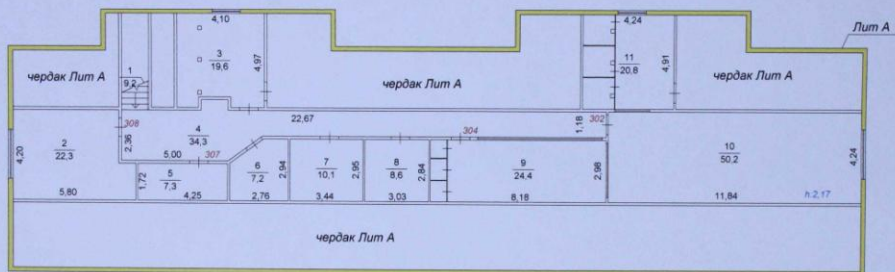
ул. Калинина, 11-а

Ин. Проект, 11-а

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление			РФ
Лист № 4	г. Челябинск Позатажный план Лит А ул. Калинина, 11-а		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.	Подпись
15.10.10г	Инженер, техник	Асатуллина М.Г.	
	Нач. отдела	Авсиевич Л.Г.	
	Руководитель	Кравцова Л.В.	

Стр. 13

мансарда



ул. Калинина, 11-а

ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление			РФ
Лист № 4	г. Челябинск Позатажный план Лит А ул. Калинина, 11-а		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.	Подпись
15.10.10г	Инженер, техник	Асатуллина М.Г.	
	Нач. отдела	Авсиевич Л.Г.	
	Руководитель	Кравцова Л.В.	

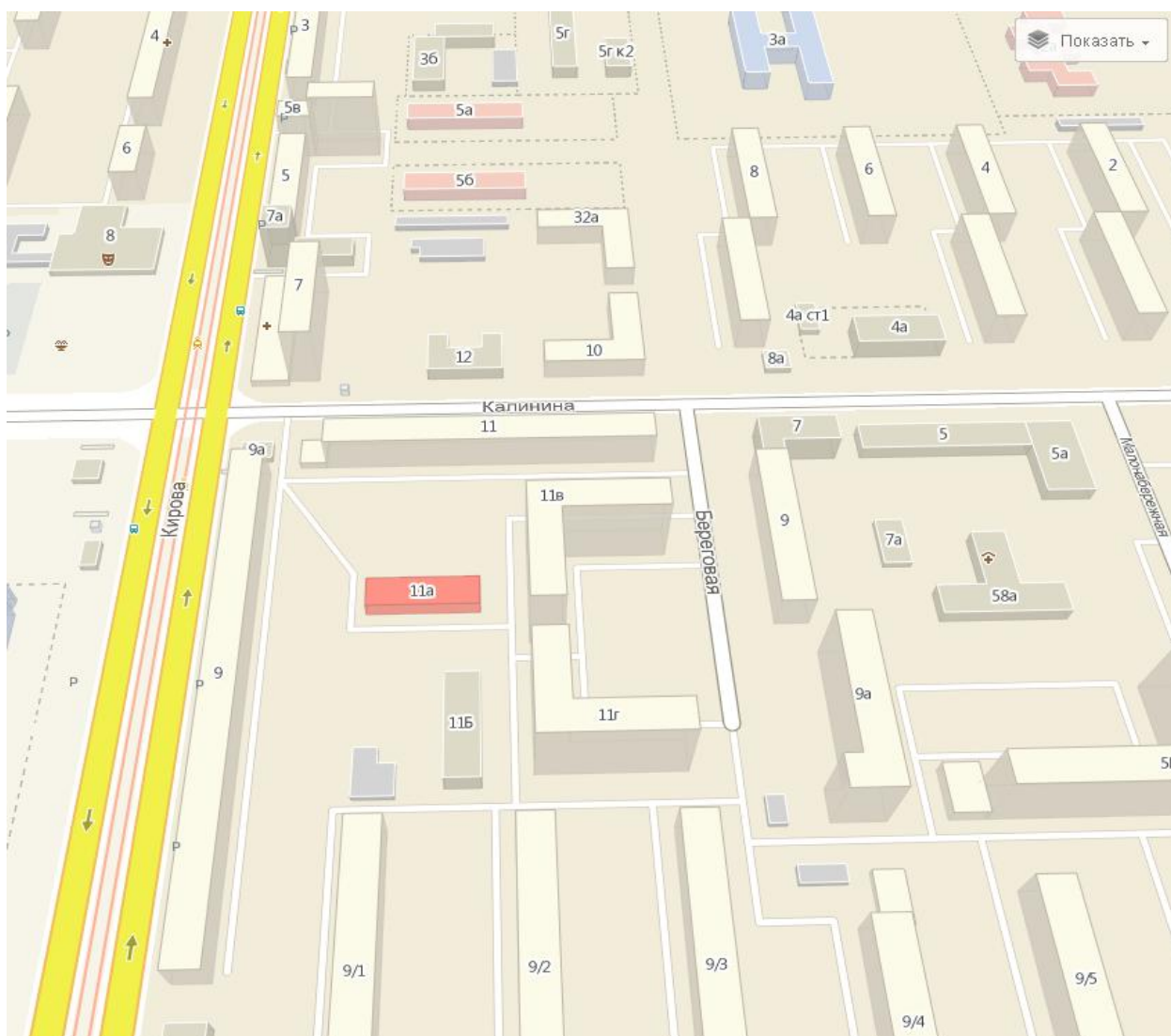
ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Фотография Объекта оценки



ПРИЛОЖЕНИЕ В

Скрин-шот из информационного картографического материала 2ГИС –
Челябинск, Местоположение объекта оценки: г. Челябинск, ул. Калинина, д 11а



ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Карта градостроительного зонирования, район ул. Кирова и ул. Калинина города Челябинска

