

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

Т. В. Межуева

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Утверждено редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного пособия для обучающихся по направлению подготовки
38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата),
профиль «Экономика предприятий и организаций – в операциях
с недвижимым имуществом»

Новосибирск
СГУГиТ
2023

УДК 332.62(075.8)

М43

Рецензенты: кандидат экономических наук, доцент НГУЭиУ *Е. И. Лобанова*
кандидат технических наук, доцент СГУГиТ *А. Л. Ильиных*

Межуева, Т.В.

М43 Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Т. В. Межуева. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – 73 с. – Текст : непосредственный.
ISBN 978-5-907711-35-8

Учебное пособие подготовлено кандидатом технических наук, доцентом кафедры цифровой экономики и менеджмента Сибирского государственного университета геосистем и технологий Т. В. Межуевой.

В пособии рассмотрены особенности недвижимого имущества как объекта оценки; система рынка недвижимости; теоретические, правовые и методологические основы оценки недвижимого имущества.

Учебное пособие по дисциплине «Оценка стоимости недвижимости» предназначено для обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата) профиля «Экономика предприятий и организаций – в операциях с недвижимым имуществом», а также может быть использовано для обучающихся по направлениям 38.04.02 Менеджмент (уровень магистратуры) профиля «Управление развитием территорий в цифровой экономике» и 21.04.02 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры) профиля «Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия (бизнеса)».

Рекомендовано к изданию кафедрой цифровой экономики и менеджмента и Ученым советом Института геодезии и менеджмента СГУГиТ.

Печатается по решению редакционно-издательского совета СГУГиТ

УДК 332.62(075.8)

ISBN 978-5-907711-35-8

© СГУГиТ, 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
1. Недвижимое имущество как объект оценки.....	7
1.1. Понятие недвижимого имущества в российском законодательстве.....	7
1.2. Виды прав на недвижимое имущество.....	8
1.3. Необходимость проведения оценки недвижимости.....	10
2. Характеристика рынка недвижимости	13
2.1. Рынок недвижимости: понятие, сегментация, особенности.....	13
2.2. Субъекты рынка недвижимости.....	20
2.3. Сделки на рынке недвижимости	22
3. Правовые основы оценки недвижимости	25
3.1. Регулирование оценочной деятельности. Основные положения ФЗ № 135.....	25
3.2. Структура и содержание федеральных стандартов оценки (ФСО).....	26
3.3. Содержание профессионального стандарта.....	31
4. Теоретические основы оценки недвижимости	34
4.1. Виды стоимости недвижимости.....	34
4.2. Принципы оценки недвижимости.....	36
4.3. Процесс оценки недвижимости	37
4.4. Структура отчета об оценке недвижимости	39
5. Методологические основы оценки недвижимости	41
5.1. Сравнительный подход к оценке недвижимости	41
5.2. Затратный подход к оценке недвижимости	45
5.3. Доходный подход к оценке недвижимости	49
6. Практические материалы для промежуточной аттестации обучающихся	53

Итоговое тестирование по дисциплине.....	55
Заключение	60
Библиографический список.....	61
Приложение 1. Система ФСО, действующая до 07.11.2022	66
Приложение 2. Основные характеристики уровней квалификации специалиста в оценочной деятельности.....	67
Приложение 3. Пример задания на оценку	68
Приложение 4. Размеры корректировок на торг и на вид права.....	69
Приложение 5. Размеры корректировок по параметрам сравнения	70
Приложение 6. Величины для оценки доходным подходом	72

ВВЕДЕНИЕ

В связи с развитием рынка недвижимости и вовлечением различных объектов недвижимости (жилых, торговых, офисных и др.) в товарно-денежный оборот, возникла необходимость объективной оценки их стоимостного эквивалента. Достоверность оценки недвижимости способствует принятию эффективных решений в области имущественных отношений.

«Оценка стоимости недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части программы бакалавриата (по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Экономика предприятий и организаций – в операциях с недвижимым имуществом») и магистратуры (по направлениям подготовки 21.04.02. Землеустройство и кадастры, профиль «Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия (бизнеса)» и 38.04.02 Менеджмент (уровень магистратуры), профиль «Управление развитием территорий в цифровой экономике»).

Целью освоения дисциплины «Оценка стоимости недвижимости» является формирование у обучающихся профессиональных компетенций, определяющих готовность и способность будущих выпускников к использованию знаний и эффективному применению усвоенной совокупности теоретических и практических знаний в области оценки стоимости недвижимости.

Учебное пособие по дисциплине «Оценка стоимости недвижимости» разработано на кафедре цифровой экономики и менеджмента и предназначено для обучающихся вышеуказанных направлений.

Данное учебное пособие может использоваться при осуществлении обучения по программе профессиональной переподготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» по дисциплинам «Теория и практика оценки стоимости недвижимости», «Оценка стоимости земли», «Теория и практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)».

В данном учебном пособии рассматриваются особенности недвижимого имущества как объекта оценки и как объекта гражданских прав, ас-

пекты правового и экономического регулирования рынка недвижимости; теоретические, правовые и методические основы оценки стоимости недвижимости.

В учебном пособии по каждому разделу приведены контрольные вопросы по темам дисциплины, практические материалы для подготовки к промежуточной аттестации, библиографический список. Практические задания по темам курса направлены на приобретение практических навыков по выполнению необходимых расчетов при проведении процедуры оценки стоимости недвижимости. В приложениях представлены справочные материалы, в которых содержится информация правовой и практической направленности в области оценки недвижимости.

При написании учебного пособия использованы нормативно-правовые акты в области гражданского, земельного законодательства, законодательные и методические документы в области оценочной деятельности.

При подготовке учебного пособия использованы труды зарубежных ученых, таких как Н. Ордуэй [47], Д. Фридман [47], Дж. К. Эккерт [43], Г. С. Харрисон [48], а также российских теоретиков и практиков в исследуемой области: С. В. Грибовского [6, 7], А. Г. Грязновой [8, 44], М. А. Федотовой [8, 44], Е. И. Тарасевича [46], В. И. Петрова [45], А. А. Варламова [1], Е. И. Лобановой [13, 14, 15, 49] и др.

1. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1.1. Понятие недвижимого имущества в российском законодательстве

В законодательных актах Российской Федерации термин «недвижимое имущество» раскрывается в Гражданском Кодексе РФ (далее – ГК РФ).

В настоящее время понятие недвижимого имущества обозначено в ст. 130, 132 ГК РФ [3]. С 01.09.2022 вступила в силу новая глава ГК РФ – 6.1 «Недвижимые вещи», в которой приводятся определения и особенности функционирования отдельных объектов недвижимости.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к *недвижимым вещам* (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

С 01.01.2017 Федеральным законом № 315-ФЗ [38] в ст. 130 ГК РФ введен новый абзац:

«К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

По мнению ведущих ученых в области земельного права (д. ю. н. Е. А. Суханова и др.), земельный участок должен рассматриваться в законодательных актах как основной объект недвижимости, а расположенные на нем здания, сооружения – как существенные составные части этого участка. По мнению С. В. Грибовского [6], именно наличие земельного участка в составе объекта является необходимым условием, чтобы объект назывался недвижимостью.

Понятие земельного участка закреплено в важных законодательных документах – Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) [11] и Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [3] (рис. 1).

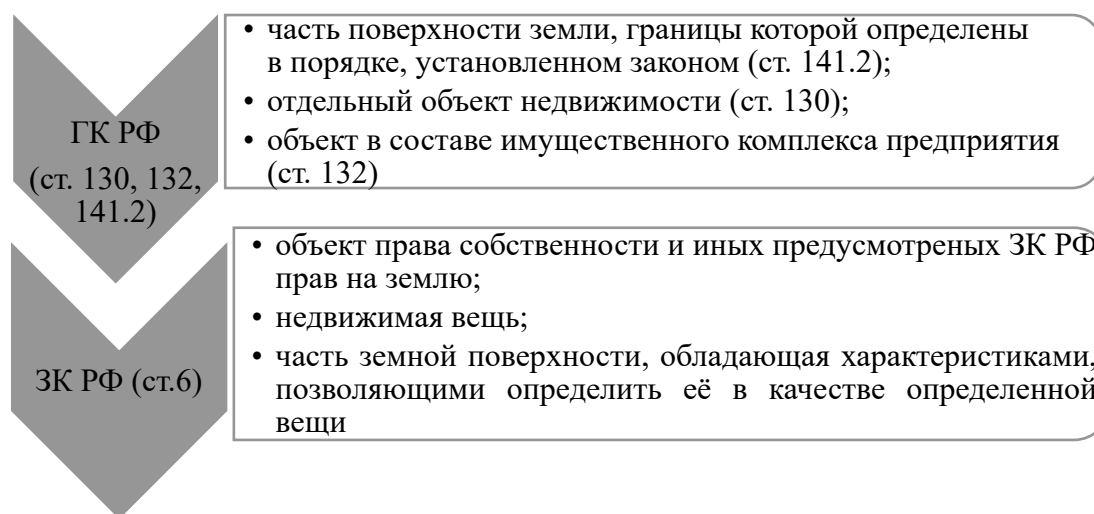


Рис. 1. Содержание термина «земельный участок» в законодательных актах РФ

Вещи, не относящиеся к недвижимости, в том числе деньги и ценные бумаги, являются движимым имуществом.

В соответствии со ст. 132 ГК РФ «предприятие в целом как имущественный комплекс признаётся недвижимостью». В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности.

В условиях развития российского рынка недвижимости недвижимые вещи вовлекаются в гражданский оборот, становятся предметом сделок, объектами управления и объектами оценки. При проведении операций с недвижимостью важное значение имеет правовой статус объектов.

1.2 Виды прав на недвижимое имущество

При оценке недвижимого имущества требуется собрать информацию о правовом статусе объекта оценки на основании правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Правовые характеристики недвижимого имущества необходимы для идентификации объекта оценки и отражаются в задании на оценку, а также в отчете об оценке стоимости объекта.

В системе экономических отношений, связанных с недвижимостью, категория собственности занимает важное место. В переводе с латинского «собственность» означает правовое господство лица над материальной вещью. В соответствии с гражданским законодательством право собственности включает в себя три основных составляющие: право владения, право пользования и право распоряжения.

В соответствии с действующей Конституцией РФ (ст. 36, ч. 2) [12] и ГК РФ (ст. 209, ч. 3) [3] собственник, используя свой объект недвижимости, не должен нарушать права и законные интересы других лиц, а также обязан соблюдать экологические, санитарно-гигиенические и другие условия.

Рассмотрим основные виды прав на недвижимое имущество, которые отражены в табл. 1.

Таблица 1

Право собственности и иные вещные права на недвижимость

Вид права	Нормативный документ	Характеристика
1. Право собственности	Конституция РФ (ст. 9), гл. 17 и 17.1 ГК РФ, гл. III ЗК РФ и иные	Право собственности включает права: владения, пользования и распоряжения имуществом (ст. 209 ГК РФ). Собственник имеет право осуществлять любые действия, не противоречащие нормам права, в отношении принадлежащего ему имущества. Формы собственности: государственная, муниципальная, частная и иные
2. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками	С. 268–269 ГК РФ, ст. 39.9 и 45 ЗК РФ, иные	До 29.09.2001 (до вступления в силу ЗК РФ) участки предоставлялись гражданами юр. лицам из государственного и муниципального земельного фонда. В настоящее время участки предоставляются: – государственным и муниципальным учреждениям, – казенным предприятиям, – центрам исторического наследия президентов РФ, – органам гос. власти и местного самоуправления. Правомочия землепользователя: владение, пользование, сдача в аренду с согласия собственника
3. Пожизненное наследуемое владение земельными участками	Ст. 265–267 ГК РФ, ст. 45 ЗК РФ, иные	До вступления в силу ЗК РФ (29.09.2001) участки, находящиеся в гос. или муниципальной собственности, предоставлялись на данном праве только гражданам. После вступления в силу ЗК РФ данное право было отменено. Правомочия землевладельца: владение, пользование, сдача в аренду, передача по наследству

Вид права	Нормативный документ	Характеристика
4. Сервитут	Ст. 274, 277 ГК РФ; ст. 23 и 48, гл. V.3 ЗК РФ, иные	Право ограниченного пользования чужим земельным участком. На практике могут устанавливаться два вида сервитутов: частный (в интересах конкретного частного лица или лиц) и публичный (в интересах государства, местного самоуправления или местного населения)
5. Право хозяйственного ведения имуществом	Гл. 19 ГК РФ, ФЗ № 161-ФЗ от 14.11.2002	На этих правах предоставляется государственное и муниципальное имущество во владение и пользование унитарным предприятиям. Различия правомочий предприятия на этих правах обозначены в ГК РФ и ФЗ № 161-ФЗ от 14.11.2002 [41]
6. Право оперативного управления имуществом	Гл. 19 ГК РФ, ФЗ № 161-ФЗ от 14.11.2002	

В отношении объектов недвижимости могут быть наложены обременения, ограничения вещных прав, такие как аренда, ипотека, доверительное управление, рента, сервитут, аресты и запреты по совершению определенных действий, установленных судом, субъектами права.

Рассмотренные выше права, ограничения, обременения прав на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Данный реестр является информационным ресурсом и содержит сведения об учтенных объектах недвижимости, о зарегистрированных правах на такие объекты, основаниях возникновения права, информации о правообладателях. Регистрирующим органом является Росреестр. Процедура регистрации регулируется нормами Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 [40]. Законом установлены сроки осуществления государственной регистрации прав.

1.3 Необходимость проведения оценки недвижимости

Оценка недвижимости представляет собой процесс по сбору и анализу информации, направленный на определение стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями законодательства, федеральными стандартами оценки (далее – ФСО) и утвержденными методиками.

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки для целей совершения сделок с ними и иных целей

определяет федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» (далее – ФЗ № 135) [20].

Согласно статье 5 ФЗ № 135, в качестве объектов оценки могут выступать отдельные материальные вещи и их совокупность, права собственности и иные вещные права, права требования, обязательства, работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, которые имеют возможность принимать участие в гражданском обороте.

В ст. 3 Закона об оценочной деятельности приводятся определения понятий оценочной деятельности и основных видов стоимости, которые могут быть установлены в процессе оценки. Так, оценочной называют профессиональную деятельность оценщиков – физических лиц, являющихся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРО) и застраховавших свою ответственность. Оценочная деятельность направлена на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной стоимости либо иных видов стоимости, предусмотренных ФСО.

Потребность в определении стоимости объекта недвижимости может возникнуть в случаях:

- заключения сделок с объектами недвижимости;
- установления стартовых цен на конкурсах и аукционах по продаже недвижимости;
- определения размера компенсаций в случаях изъятия участка у собственника для нужд государства или муниципалитета;
- реорганизации, ликвидации и банкротстве предприятий;
- спора о стоимости объекта оценки и т. д.

В ст. 8 ФЗ № 135 [20] установлены случаи обязательной оценки. Так, в соответствии с законом оценка проводится в обязательном порядке, если в товарный оборот вовлекаются объекты государственной или муниципальной собственности, а также если возникает спорная ситуация о стоимости объекта оценки.

Контрольные вопросы

1. Что понимается под термином «недвижимое имущество» в соответствии с Гражданским кодексом РФ?

2. Дайте понятие земельного участка в соответствии с гражданским и земельным законодательством.
3. В каких целях проводится оценка стоимости недвижимости?
4. Перечислите обязательные случаи проведения оценки стоимости недвижимости.
5. Раскройте содержание права собственности.
6. Какие виды прав наряду с правом собственности относятся к вещным правам?
7. Какие правомочия имеет субъект рынка недвижимости, обладающий земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования?
8. Назовите случаи установления публичного сервитута на земельном участке.
9. Перечислите субъектов, которые могут получить участок на праве постоянного (бессрочного) пользования.
10. Чем отличается сервитут (частный) от публичного сервитута?

2. ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Рынок недвижимости: понятие, сегментация, особенности

При проведении оценки недвижимости требуется проведение анализа рыночной ситуации того сегмента рынка, на котором позиционирует объект оценки.

Рынок недвижимости – это подсистема общего рынка, связанная с оборотом прав на объекты недвижимости.

По утверждению Джека Фридмана и Николаса Ордуэя, *рынок недвижимости* – это определённый набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования [47].

При проведении анализа ценовой ситуации необходимо учитывать следующие особенности рынка недвижимости:

- трудность стандартизации объектов, так как каждый объект недвижимости обладает определенным местоположением и индивидуальными физическими характеристиками;
- низкая эластичность предложения при достаточно эластичном спросе;
- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы;
- низкая степень открытости рынка, что объясняется частным характером сделок с объектами недвижимости;
- сезонные колебания цен на рынке недвижимости;
- товаром выступают права на объект недвижимости.

Для целей оценки в соответствии с ФСО № 7 [31] оценщику необходимо выполнить обзор состояния определенного сегмента рынка, на котором позиционирует оцениваемый объект недвижимости.

По основному признаку – виду объектов недвижимости – выделяют три основных сегмента рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;

– рынок земельных участков.

Рассмотрим более подробно эти сегменты.

В настоящее время рынок жилья является самым развитым сегментом рынка недвижимости. На рынке жилья вовлекаются в рыночный оборот объекты жилищного фонда. В жилищный фонд входят жилые помещения (жилые дома, квартиры и их части, комнаты), которые находятся на территории РФ.

На рынке жилья можно выделить два его подвида: рынок городского жилья и рынок загородного жилья [49].

Городской жилой фонд советского периода делится на несколько основных групп, характеристики которых приведены в табл. 2.

Таблица 2

Характеристика советского жилого фонда

Категория квартиры	Основные характеристики квартиры
«Сталинская» застройка (30–50-е гг.)	Это в основном пятиэтажные кирпичные дома. Характерен большой метраж жилого помещения, высокие потолки (2,8–3,2 м), просторная кухня (до 9–12 м ²). Основные характеристики жилья зависят от типа дома (довоенный, номенклатурный, директорский, типовой)
«Хрущёвская» застройка (50–60-е гг.)	Квартиры расположены, как правило, в пятиэтажных кирпичных или панельных домах. Характерен небольшой метраж жилых помещений, площадь кухни 5,5–7 м ² , совмещённый санузел, проходные комнаты, низкие потолки (в среднем 2,5 м). В доме отсутствуют лифт и мусоропровод.
«Брежневки» (середина 60-х–70-е гг.)	Это улучшенные «хрущевки». Материал стен – панель, силикатный кирпич. Основные характеристики жилья: изолированные комнаты, отдельный санузел, высота потолков 2,6 м, улучшенная звуко- и теплоизоляция, комнаты расположены на две стороны
Типовая категория (70-е гг.)	Расположена, как правило, в пяти- или девятиэтажном панельном доме. Более просторная, до 8–9 м ² кухня и коридоры, отдельные комнаты и санузел. Улучшенная планировка лестничных пролётов, площадок
Улучшенная планировка (с конца 70-х гг.)	Значительно большая, чем обычно, общая и жилая площадь, повышенная комфортность

Современная классификация выделяет четыре основных класса жилья: эконом, комфорт, бизнес, премиум (элитное жилье).

Фактор качества жилого помещения и его местоположение являются определяющими при выборе объекта недвижимости.

Жилую недвижимость можно разделить на две группы: первичную и вторичную.

К *первичной недвижимости* относят недвижимость, на которую право собственности устанавливается впервые. К такой недвижимости относят как жилые, так и нежилые помещения, расположенные в недавно сданных в эксплуатацию зданиях или в еще строящихся объектах, реализуемых самим застройщиком через собственные офисы продаж либо с привлечением посредников.

Бывают случаи, когда квартира в новом доме продается не строительной компанией, а дольщиком, который получил право собственности на стадии планирования и строительства данного здания. Такое жилье уже не является первичным, хотя оно еще и не использовалось по назначению. Его относят к вторичному, так как при продаже данного объекта от дольщика к покупателю происходит вторичная смена права собственности. Таким образом, вновь созданные объекты недвижимости через первичный рынок вовлекаются в экономический оборот.

Покупка жилья на первичном рынке недвижимости обладает рядом преимуществ:

1. Возможность подобрать оптимальный вариант покупки и оплаты. Застройщики, как правило, предлагают выгодные условия кредитования, чем банки, реализуя свои объекты в рассрочку и ипотеку. После сдачи дома в эксплуатацию у застройщиков можно купить готовое жилье. Кроме того, можно вложить деньги и до сдачи объекта на этапе строительства и при этом сэкономить порядка 30 % от стоимости готового жилья.

2. Повышенная комфортность и улучшенное качество приобретаемого объекта. Застройщики при строительстве новых домов на этапе проектирования учитывают современные стандарты. В строительстве используют модернизированные строительные материалы и новые улучшенные технологии. В современных новостройках, как правило, большие просторные помещения, современные теплоизоляция и системы вентиляции, новая проводка, каждое жилое помещение с индивидуальной системой теплоснабжения, нет проходных комнат. Парковочные места во дворах по количеству

совпадают с количеством квартир этого дома. Кроме того, есть возможность выкупить собственное место на стоянке.

3. Экономия на расходы по содержанию объекта. В новых домах все коммуникации, внутренняя отделка квартир и подъездов новые, поэтому не потребуют замены и ремонта долгое время.

4. Экономия по расходам на оформление сделки. Большинство застройщиков продают квартиры через собственные офисы продаж или сами оплачивают услуги посредников. У покупателей пропадает необходимость использования услуг риелторов.

5. Чистая продажа – отсутствие собственников, которые могут оспорить сделку. При покупке квартиры у застройщиков проверки требуют только документы застройщика и его надежность.

6. Выгодные вложения в будущее. По истечении времени, район с новыми домами и его инфраструктура развиваются, что значительно влияет на рост цен в этом районе.

Приобретение недвижимости на первичном рынке имеет недостатки:

1. Риски при долевом участии в строительстве. Не исключены большие риски потерь денег, которые вкладываются в покупку первичного жилья на этапе строительства. Это может случиться, если застройщик неверно оформил документы на строительство либо земельный участок под застройку. Такие ошибки обнаруживаются уже при подготовке к сдаче новостройки в эксплуатацию и препятствуют подключению объекта к системе центрального отопления, водоснабжения и канализации, что не позволяет сдать данный объект в эксплуатацию. Кроме того, существует риск задержки или заморозки строительства из-за недостаточности финансирования или мошенничества недобросовестных застройщиков. В этом направлении наметились положительные тенденции. В настоящее время денежные средства инвесторов хранятся на специальных банковских счетах (эскроу-счете).

2. Расположение жилого объекта. Как правило, центральные и развитые районы города густо застроены и заселены, стоимость земель в этих районах высока. Поэтому новые жилые дома строятся на свободных территориях, которые в основном располагаются на окраинах, где плохо развита инфраструктура и транспортное сообщение. Это, конечно, не касается крупных жилых массивов, проекты которых включают в себя не только

многоквартирные дома, но и благоустроенные дворы и детские площадки, стадионы, спортивные комплексы, детские сады, магазины, различные салоны. Застройщики заблаговременно разрабатывают и утверждают новые маршруты общественного транспорта и автобусные остановки.

Стоимость жилья первичного рынка недвижимости зависит от множества факторов, таких как местоположение жилого комплекса; класс жилья; вариант отделки; уровень развитости социальной инфраструктуры и т. д.

Кроме того, итоговая стоимость квартиры на первичном рынке зависит и от спроса на данный вид жилья. Повышенный спрос обусловлен недостаточным количеством предложений на рынке, так как проектирование и строительство объекта занимает от одного до нескольких лет.

Вторичное жилье – это жилая недвижимость при продаже которой происходит повторная передача права собственности.

Как и первичное жилье, вторичное так же обладает рядом преимуществ:

1. Цены на вторичное жилье более доступные, чем на первичное жильё. Весной 2023 г. по статистическим данным новостройки в среднем по России стоили на 40 % дороже вторичного жилья. Исключение составляет старое жилье, которое признано памятником архитектуры.

2. Оформление процедуры купли-продажи и передача права собственности при покупке вторичного жилья, как правило, проходит за месяц или меньше. Тогда как при долевом участии в строительстве нового дома право собственности на жилье возникает только через несколько лет после сдачи объекта в эксплуатацию.

3. Инфраструктура. В районах давно построенных жилых домов как правило развита инфраструктура: детские сады, школы, магазины, спортивные и развлекательные заведения, хорошо отлажена транспортная сеть, остановки в шаговой доступности. В районах с новостройками инфраструктура, как правило, находится на стадии развития.

4. Скидки на покупку жилья. С собственником жилья, который продает свое жилье, можно поторгаться и снизить изначально установленную цену. При покупке нового жилья у застройщиков такой возможности нет. Как правило, застройщики иногда делают только плановые акции.

У вторичного жилья, как и у первичного, есть свои недостатки:

1. Высокий износ жилого объекта. Для всех зданий и сооружений рассчитывается плановый срок эксплуатации, по окончании которого объект требует капитального ремонта, реконструкции или ликвидации (сноса). В отличие от вторичного, первичное жилье обладает нулевым износом и сроком плановой эксплуатации около 100 лет. Вторичное жилье на момент его перепродажи может иметь износ несколько десятков процентов. Например, дома хрущевской застройки, которые строились в 1950–60-х гг., были рассчитаны на срок эксплуатации 50 лет.

2. Невысокое качество. Старые здания, со сроком существования более 90 лет, строились по устаревшим нормам и стандартам тех лет. В таких квартирах, как правило, неудобная планировка с проходными комнатами, низкие или наоборот очень высокие потолки, старые проводки, системы отопления и вентиляции.

3. Расходы на содержание и ремонт. Вторичное жилье требует дополнительных денежных вложений на ремонт отдельных конструктивных элементов здания (старые коммуникации; окна с деревянными рамами; деревянные полы и т. д.).

4. При покупке вторичного жилья возможны юридические проблемы. Так, перед оформлением сделки купли-продажи необходимо проверить чистоту объекта на наличие совладельцев, которые на момент купли-продажи не участвовали в сделке. Позже они могут оспорить права покупателей.

Стоимость объектов вторичного жилья зависит от многих факторов, таких как год постройки; площади и особенностей планировки; качество отделки и коммуникаций и др.

В отличие от первичного жилья, где спрос всегда на высоком уровне, на вторичное жилье спрос колеблется. Стоимость жилья напрямую зависит от причины, по которой собственник реализует свое жилье, от срочности сделки. Если собственник реализует свое жилье, чтобы улучшить жилищные условия, он будет удерживать цену, так как ему необходимы средства на более комфортное для него жилье. Если собственник продает жилье, к примеру, в связи с переездом, то он заинтересован продать его в минимальные сроки и может предоставить скидку.

В последнее время наблюдается спрос на объекты *рынка загородного жилья*. Повышению спроса способствовала начавшаяся в 2020 г. пандемия

COVID-19 и запущенная программа «Сельская ипотека». Спрос на покупку загородного жилья в России в период июль – сентябрь 2020 г. вырос на 49 % по отношению к аналогичному периоду 2019 г.

Определяющими факторами формирования рыночной стоимости загородного жилья являются местоположение (предпочтение отдаётся ближайшему пригороду, направлению от города), наличие централизованных сетей коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близость мест отдыха (водоёмы, леса), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости подразделяется по функциональному назначению на следующие сегменты:

- рынок офисов;
- рынок торговых помещений;
- рынок складских помещений;
- рынок промышленной недвижимости (производственных помещений).

Каждый из перечисленных сегментов можно разделить по классам (А, В, С, Д). Данный критерий является основным ценообразующим фактором.

Рынок земельных участков. Земельный рынок можно классифицировать как по категориям, так и по видам разрешенного использования (далее – ВРИ).

Ограничения по развитию российского земельного рынка накладывает структура собственности на земельные участки, которая отражена на рис. 2.

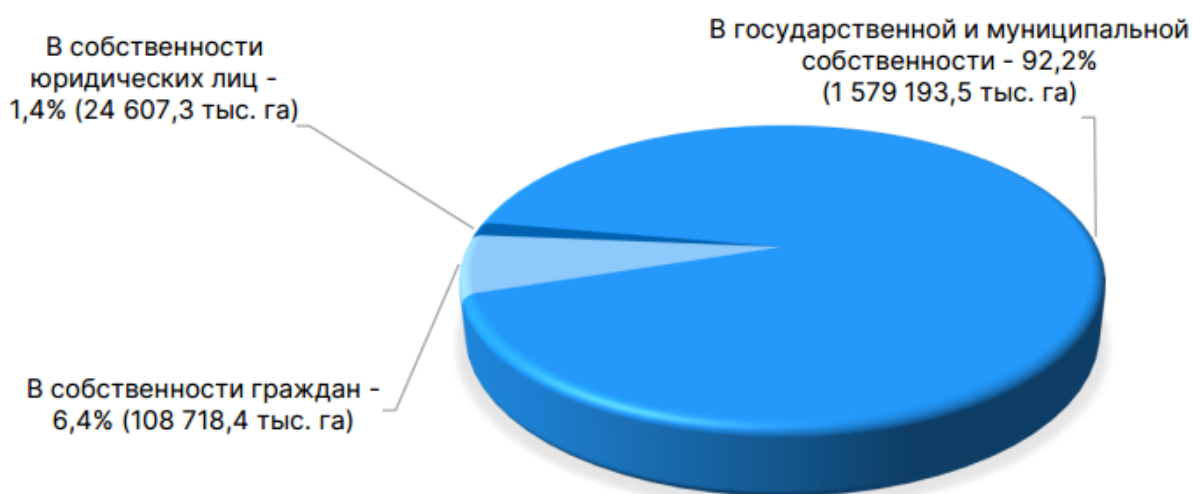


Рис. 2. Распределение земельного фонда РФ по формам собственности (на 01.01.2023) [2]

Как видно из рис. 2, большая часть земель находится в государственной и муниципальной собственности (92,2 %), лишь 7,8 % земель принадлежат гражданам и юридическим лицам.

На рис. 3 показано распределение земельных участков, находящихся в частной собственности, в разрезе категорий.

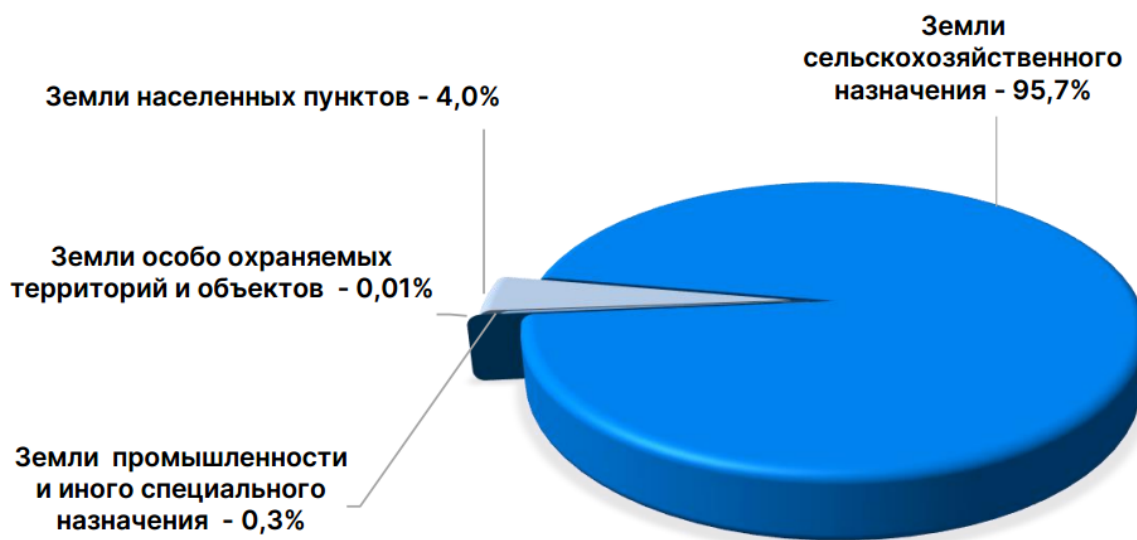


Рис. 3. Структура площади земельных участков, находящихся в частной собственности по категориям (на 01.01.2023) [2]

Как видно из рис. 3, большая часть земельных участков, находящихся в частной собственности, приходится на земли сельскохозяйственного назначения (95,7 %), а на земли населенных пунктов приходится всего 4 %.

2.2. Субъекты рынка недвижимости

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: *покупатели, продавцы, профессиональные участники рынка, государственные органы.*

Продавец и покупатель являются основными субъектами рынка недвижимости.

Покупатели или инвесторы – это лица, вкладывающие собственные, заемные или привлеченные средства в форме капитала и обеспечивающие их целевое использование.

К покупателям относятся следующие участники рынка недвижимости:

– юридические лица РФ, к которым относятся предприятия всех форм собственности;

– физические лица РФ;

– инвесторы и дольщики;

– иностранные государства, физические и юридические лица.

К продавцам соответственно можно отнести собственников имущества (в том числе иностранных); застройщиков; органы, уполномоченные местной властью, и конкурсных управляющих.

К профессиональным участникам рынка относятся предприниматели и риэлтерские фирмы (агентства недвижимости), оценщики, дилеры, юридические фирмы, аналитики СМИ, рекламные агентства, страховые компании, ипотечные кредиторы, некоммерческие организации, объединяющие агентства недвижимости, банки и другие посредники. Рассмотрим деятельность некоторых из них.

Риэлтерские фирмы на профессиональной основе обеспечивают цивилизованные формы отношений между участниками сделки. При обращении граждан в такие фирмы упрощается схема проведения сделки и требуется значительно меньше времени на ее оформление.

Во многих риэлтерских фирмах автоматизирован практически весь процесс в операциях с недвижимостью: от принятия заявки и подбора вариантов до заключения договора. Подбор максимального количества вариантов сделки по заявке клиента производится по любым характеристикам объекта недвижимости, а иногда и по сложному критерию.

Функционирование рынка недвижимости обеспечивают также *государственные органы*, такие как Ростехинвентаризация, Центры кадастровой оценки и инвентаризации, Территориальные управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом, Территориальные управления Росреестра, нотариальные конторы, налоговая служба, Арбитражный суд и другие суды.

Государственные органы и организации выполняют на рынке недвижимости регулирующие функции, которые могут выражаться в различных формах, таких как:

– законодательное установление правил и ограничений по использованию объектов;

- постановка на кадастровый учет и регистрация прав на недвижимость и сделок с ней;
- распределение природных ресурсов, государственных зданий и сооружений и предоставление их в собственность, аренду или пользование;
- контроль за использованием недвижимости и др.

2.3. Сделки на рынке недвижимости

На рынке недвижимости происходит оборот прав на объекты собственности в результате заключения различных сделок, предусмотренных гражданским, земельным, жилищным и другими системами законодательства.

Сделки с объектами недвижимости – это действия субъектов рынка, направленные на возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Особенности оформления сделок с объектами недвижимости закреплены в гл. 9 «Сделки» ГК РФ и иных нормативно-правовых актах. Сделки можно разделить на две группы:

- 1) сделки, направленные на отчуждение недвижимости (купля-продажа, дарение, наследование, мена, обмен и др.);
- 2) сделки, не связанные с отчуждением (аренда, безвозмездное пользование, ипотека и др.).

Правовое обеспечение операций с недвижимостью регулируется частью II ГК РФ [4].

Продажа недвижимости регулируется параграфом 7 главы 30 (ст. 549–558), продажа предприятия – параграфом 8 главы 30 (ст. 549–558); аренда зданий и сооружений параграфом 4 главы 34 (ст. 650–655), аренда предприятий – параграфом 5 главы 34 (ст. 656–664 ГК РФ), сделка мены – главой 31, дарение – главой 32 ГК РФ.

Еще одно свойство недвижимого имущества – право выступать в качестве залога – так же регулируется ГК РФ (параграф 3 «Залог» гл. 23). В развитие этих статей был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [19].

ГК РФ регулируются такие сделки, как дарение (ст. 572–582), рента и пожизненное содержание с иждивенцем (ст. 583–605), наем жилого по-

мещения (ст. 671–688). Наследственное право регулируется разделом V «наследственное право» ч. III ГК РФ [5]. Он содержит: общие положения о наследовании (глава 61), наследование по завещанию (глава 62), наследование по закону (глава 63), приобретение наследства и другие правовые аспекты.

Законодательное регулирование в области недвижимого имущества осуществляется не только в соответствии с ГК РФ, но и в соответствии с различными федеральными законами, Указами Президента и целым рядом нормативных правовых актов, которые можно разделить по видам недвижимого имущества.

Так, сделки с земельными участками регулируются нормами Земельного кодекса РФ [11], ФЗ «О кадастровой деятельности в РФ» [42] и иными нормативными актами. Сделки с объектами жилого фонда регулируются нормами Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) [10].

Объекты недвижимости и сделки с ними являются объектами налогообложения и регулируются налоговым законодательством РФ. Налогообложение объектов осуществляется на основании Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ) [17, 18] и федеральных законов.

Все виды сделок подлежат государственной регистрации в ЕГРН. С ноября 2016 г. начала развиваться онлайн-регистрация сделок с объектами недвижимости. Сервис электронной регистрации сделок с ипотекой запустил Сбербанк совместно с Росреестром.

В настоящее время на рынке недвижимости наблюдается рост электронных сделок. Так, по информации Управления Росреестра НСО за период с 01.01.2022 по 01.11.2022 70 % сделок по ипотеке было зарегистрировано с применением электронных технологий, а договоров долевого участия (далее – ДДУ) – 82 %.

В связи с реализацией проекта «Электронная регистрация ипотеки за один день» произошло сокращение сроков регистрации сделок до 1 дня. Данная услуга пользуется повышенным спросом. Так за 10 месяцев (на 01.11.2022) было зарегистрировано 85 % ипотечных сделок, а договоров долевого участия – 99 % по Новосибирской области в столь короткий срок.

Росреестром разрабатываются программы, направленные на повышение безопасности сделок. В конце 2022 г. стало возможно оформить заяв-

ление о запрете проведения сделок без участия собственника на портале государственных услуг. По данным Росреестра в первом полугодии 2023 г. более 206,5 тыс. россиян оформили запрет на проведение сделок с недвижимостью без личного участия собственника. Эта мера позволяет дополнительно защитить имущественные права граждан и жилье от мошенников.

Контрольные вопросы

1. Что понимается под рынком недвижимости?
2. Назовите основные сегменты рынка недвижимости и дайте им характеристику.
3. Перечислите основные категории жилой недвижимости.
4. Перечислите основные критерии отнесения жилой недвижимости к определенному классу.
5. Какие факторы формируют рыночную стоимость жилой недвижимости?
6. В чем преимущества и недостатки жилой недвижимости, приобретаемой на первичном рынке?
7. Какие преимущества и недостатки покупки жилой недвижимости, приобретаемой на вторичном рынке?
8. Перечислите основных субъектов рынка недвижимости и раскройте функции каждого из них.
9. Перечислите виды сделок с объектами недвижимости, предусмотренные ГК РФ.
10. Назовите этапы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

3. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Регулирование оценочной деятельности.

Основные положения ФЗ № 135

Основным нормативным актом, регулирующим оценку недвижимости, является Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [20].

В первой главе данного закона рассмотрены основные понятия в области оценочной деятельности (оценочная деятельность, объекты, субъекты оценки), установлены случаи обязательной оценки (ст. 8) и т. д.

Во второй главе рассматриваемого закона раскрываются основания для осуществления оценочной деятельности (требования к договору на оценку (ст. 10); общие требования к содержанию отчета об оценке (ст. 11); права, обязанности оценщика (ст. 14, 15) и заказчика (ст. 15.2); критерии независимости оценщика (ст. 16) и т. д.

В главе III рассмотрена система регулирования оценочной деятельности. Законом предусмотрено помимо государственного регулирования саморегулирование деятельности оценщиков.

Глава III.1 посвящена вопросам проведения Государственной кадастровой оценки, глава IV содержит заключительные положения.

Кроме того, оценщик при проведении оценки стоимости имущества должен опираться на законодательство, регулирующее право собственности и иные вещные права, отдельные виды обязательств, связанные с объектом оценки. Основой такой системы законодательства является ГК РФ [3, 4, 5], ЗК РФ [11], ЖК РФ [10], НК РФ [17, 18], Градостроительный кодекс РФ, Водный кодекс РФ и другие законодательные акты, в том числе по приватизации, банкротству, аренде, ипотеке, доверительному управлению и т. д.

3.2. Структура и содержание федеральных стандартов оценки (ФСО)

Основные требования к оценке имущества заложены в стандартах оценки. В соответствии с ФЗ № 135 [20] оценщик при проведении оценки имущества должен руководствоваться принятыми федеральными стандартами оценки (ФСО).

Системы стандартов оценки формировалась и развивалась на протяжении 30 лет. Стандарты претерпевали существенные изменения с периодичностью 1 раз в 6–8 лет.

В 2001 г. Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 № 519 [25] были приняты «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности». Данный документ конкретизировал терминологию оценки и требования к оценке стоимости имущества. В нем были раскрыты основные понятия, перечислены и раскрыты виды определяемой оценщиком стоимости (10 разновидностей).

Следующие стандарты оценки были утверждены в 2007 г. не Постановлениями Правительства РФ, а приказами Минэкономразвития и торговли от 20.07.2007 № 254, 255, 256. Это были первые федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3). В данных ФСО были раскрыты основные термины, виды стоимости, требования к отчету об оценке (в том числе требования к описанию информации). Количество видов стоимостей сократилось с 10 до 4. К сожалению, произошло понижение уровня утверждения стандартов оценки.

В период с 2011–2015 гг. появляются дополнительные ФСО и вносятся изменения в ФСО 2007 г.

В 2011 г. принят ФСО № 5 [30], который установил порядок проведения экспертизы отчетов об оценке имущества, основные требования к экспертному заключению. В 2014 г. утвержден ФСО № 7 «Оценка недвижимости» [31], который конкретизировал как процедуру, так и методологию оценки объектов недвижимости.

В 2015 г. был принят ряд новых стандартов, таких как ФСО 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 [26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35]. Стандартами были установлены специальные требования по оценке отдельных видов объектов (машин

и оборудования, бизнеса и т.д.) [15]. 17 ноября 2016 г. приказами Минэкономразвития № 721, 722 утверждены ФСО 12, 13, в которых обозначены требования по определению видов стоимостей отличных от рыночной.

В декабре 2020 г. Приказом Минэкономразвития России № 884 [23] утверждена Программа разработки новых ФСО и внесения изменений в действующие ФСО. Обновленная структура ФСО отражена на рис. 4.

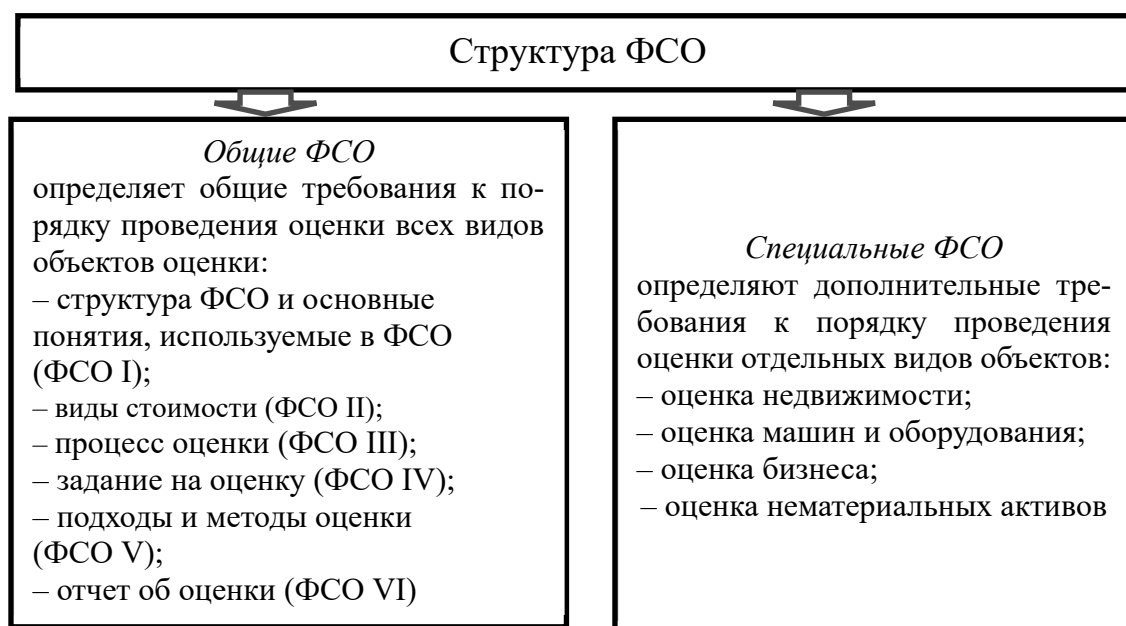


Рис. 4. Новая система ФСО

Уже в апреле 2022 г. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 [37] утверждены новые общие ФСО, которые вступили в силу 07.11.2022. Новые ФСО разработаны на базе международных стандартов оценки (далее – МСО), поэтому положительным аспектом нововведений является сближение ФСО и МСО. В нумерацию новых стандартов введены римские цифры в целях разграничения «новых» и «старых» стандартов.

Согласно Приказу № 200 [37] изменилась структура стандартов, с 07.11.2022 отменены ФСО: 1–4 [26, 27, 28, 29], а также 12, 13. Действующая структура ФСО приведена в табл. 3 [15].

Таким образом, действующая с 07.11.2022 система стандартов оценочной деятельности включает 12 ФСО.

Действующая структура ФСО

Новые общие ФСО (с 07.11.2022) [37]	ФСО, принятые с 2011 по 2016, кроме ФСО XI
«Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО (ФСО I)»	«Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» [30]
«Виды стоимости (ФСО II)»	«Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [31]
«Процесс оценки (ФСО III)»	«Оценка бизнеса (ФСО № 8)» [32]
«Задание на оценку (ФСО IV)»	«Оценка для целей залога (ФСО № 9)» [33]
«Подходы и методы оценки (ФСО V)»	«Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» [34]
«Отчет об оценке (ФСО VI)»	«Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)» [36]

В соответствии с программой [23] предусмотрена разработка специальных федеральных стандартов оценки. Специальные стандарты (за исключением ФСО XI [36]) находятся в стадии рассмотрения рабочими органами совета по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России.

Система ФСО, применяемая оценщиками до 07.11.2022, показана в прил. 1.

В целом ФСО становятся более аналитическими документами с выделением ключевых позиций. Рассмотрим подробнее изменения и нововведения в общих ФСО, отраженных в табл. 4 [15].

Ключевые нововведения в федеральных стандартах оценки

Федеральные стандарты оценки	Ключевые нововведения
ФСО I «Структура ФСО и основные понятия, используемые в ФСО»	<ol style="list-style-type: none"> 1. Представлена структура обновленных ФСО, обозначено разделение ФСО на общие и специальные. До момента принятия специальных ФСО приоритет имеют нормы, заложенные в общих ФСО. 2. Произошла корректировка оценочной терминологии. 3. Появились три уровня (степени) обязательности выполнения определенных требований оценщиком: «должен», «следует», «может». 4. Заложены новые принципы работы с информацией (введено понятие существенности и т. д.). 5. Результатом оценки может являться конкретное значение стоимости, а также диапазон стоимости

Федеральные стандарты оценки	Ключевые нововведения
ФСО II «Виды стоимости»	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вводится новое понятие «предпосылки стоимости» – это исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. 2. Раскрыты понятия «дата оценки», «наиболее эффективное использование». 2. Обозначены три вида стоимости: рыночная, равновесная и инвестиционная. Определение равновесной стоимости вызывает множество вопросов и на сегодняшний день практически не рассчитывается оценщиками. Это связано отчасти с отсутствием в законодательных актах РФ случаев применения данного вида стоимости. 3. В новом стандарте отсутствует понятие «ликвидационная стоимость», но оно осталось в ФЗ № 135. 4. В ранее действовавшем ФСО № 2 указывался четвертый вид стоимости – кадастровая стоимость [27], которая теперь определяется только государственными бюджетными учреждениями для целей налогообложения и ФСО не регламентируется. 5. Стандарт приближен к МСО, в части введения понятий «предпосылки стоимости», но в нем отсутствует понятие «справедливая стоимость»
ФСО III «Процесс оценки»	<ol style="list-style-type: none"> 1. Большое внимание уделено вопросу работы с информацией (отдельный раздел V). 2. Обозначены виды допущений, которые принимаются оценщиком до составления отчета об оценке. 3. В случае оценки объекта с учетом специальных допущений, необходимо отразить данный факт при формировании объекта оценки. 4. Произошло усиление ответственности оценщика в части проверки достоверность исходной информации. Документы могут быть заверены заказчиком либо заказчик может подписать письмо-представление, содержащее существенную информацию
ФСО IV «Задание на оценку»	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с п. 2 ФСО IV задание на оценку может быть скорректировано до выпуска отчета. Желательно изменять задание только в части допущений и ограничений. 2. Задание согласовывается совместно с заказчиком. Предполагается более плотное взаимодействие оценщика с заказчиком на протяжении всего процесса оценки. 3. В задании на оценку появились новые обязательные пункты, которые отражены в п.3 ФСО IV, например, указание на специальные допущения и т. д. 4. Добавились пункты, которые оценщик может по своему усмотрению включать в задание на оценку (отражены в п.4 ФСО IV). Например, результатом оценки может являться конкретная значение стоимости либо интервал значений стоимости
ФСО V «Подходы и методы оценки»	<ol style="list-style-type: none"> 1. Методология оценки имущества перенесена в отдельный стандарт. 2. Увеличился порядок детализации подходов и методов оценки стоимости имущества. 3. Описаны условия возможности и целесообразности применения каждого из подходов к оценке имущества. 4. Оценщик выбирает подходы и методы по своему усмотрению

Федеральные стандарты оценки	Ключевые нововведения
ФСО VI «Отчет об оценке»	ФСО VI заменил ранее действовавший ФСО № 3. 1. Изменилась формулировка отчета об оценке: отчет является документом, в котором содержится профессиональный взгляд оценщика в части определения итоговой стоимости. 2. В отчете должны содержаться сведения, которые позволили бы квалифицированному специалисту понять логику исследования. 3. Введена смешанная форма отчета. Данное нововведение позволяет оценщику представлять приложения в цифровом формате

Нужно отметить, что существенных изменений в оценке имущества не произошло. Даны более подробные разъяснения по некоторым насущным вопросам. Так, в новых стандартах вопросы, касающиеся процесса оценки, задания на оценку выделены в отдельные стандарты. В старой редакции стандартов (ФСО № 1 [26]) этим вопросам отводилось несколько абзацев. Кроме того, новые ФСО содержат основные рекомендации, требования, которые соответствуют международной теории и практике оценки, а также согласуются с международными стандартами оценки. Одной из целей преобразования федеральных стандартов оценки является повышение ответственности оценщика за результаты работы.

Но новые стандарты не лишены недостатков. Принципиальным недостатком, касающимся содержательной части новых ФСО, является отсутствие описания в ФСО принципов оценки имущества. Принципы оценки имущества – это установленные правила, которые базируются на положениях экономической теории и формируют оценочный взгляд на ситуацию. Как другие экономические науки: бухгалтерский учет, аудит, налогообложение и др. – опираются на свои принципы, изложенные в Кодексах, законах, стандартах данных экономических направлений, так и оценочная деятельность характеризуется особым набором принципов, позволяющих раскрыть сущность оценки стоимости имущества. Система принципов оценки должна являться ядром оценки стоимости имущества.

Необходимо в новых редакциях специализированных стандартов оценки ввести раздел, касающийся принципов оценки каждого вида имущества: принципы оценки недвижимости; принципы оценки нематериаль-

ных активов и интеллектуальной собственности; принципы оценки бизнеса и т. д. с уточнением особенностей действия этих принципов при работе с отдельными объектами имущества.

Таким образом, внедрение новых общих федеральных стандартов оценки предполагает повышение прозрачности и надежности проведения оценки. Как правило, адаптация к новым ФСО составляет от 6 месяцев до одного года, поэтому в условиях отсутствия наработанной практики применения новых ФСО сложно говорить об однозначности повышения качества результатов оценки. Кроме того, отсутствие в новых общих ФСО принципов оценки стоимости имущества снижает значимость федеральных стандартов [15].

3.3. Содержание профессионального стандарта

Профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности» был введен в действие в сентябре 2015 г. Он стал первым официально разрабатываемым профстандартом в РФ. В ноябре 2018 г была принята новая редакция профстандарта [24].

Профстандарт является инструкцией по трудовым действиям, которые совершает работник на своем рабочем месте при составлении отчета об оценке. Он состоит из следующих блоков:

- общие сведения (указывается цель вида профессиональной деятельности, группы занятий и виды экономической деятельности);
- описание трудовых функций (конкретные трудовые действия, необходимые знания и умения, другие характеристики);
- характеристика обобщенных функций;
- сведения о разработчиках.

Каждая обобщенная трудовая функция характеризуется следующими показателями:

- варианты наименования должностей (помощник оценщика, оценщик, старший оценщик, эксперт-оценщик и др.);
- уровни квалификации (всего 4 уровня – с 5-го по 8-й);
- требования к образованию;
- опыт работы в оценочной деятельности;

– особые условия допуска к работе (например, членство в саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО));

– другие характеристики (дополнительное профессиональное образование).

Взаимосвязь требуемого опыта и образования с уровнями квалификации и трудовыми функциями показана в прил. 2.

Профстандарт выделяет три категории сложности объектов оценки разных видов имущества. Рассмотрим категории применительно к объектам недвижимости.

I категория сложности – недвижимое имущество за исключением объектов, относящихся ко II и к III категориям.

II категория сложности – месторождения полезных ископаемых, участки недр и права, связанные с ними.

III категория сложности – земли особо охраняемых территорий и объектов, памятники архитектуры и объектов культурного наследия и права на них.

Контрольные вопросы

1. Раскройте основные положения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».

2. Какова структура новых федеральных стандартов оценки (ФСО)?

3. Перечислите специальные федеральные стандарты оценки и назовите область их применения.

4. Раскройте основные положения ФСО № 7 «Оценка недвижимости».

5. Какими правами обладает оценщик?

6. Раскройте обязанности оценщика.

7. Перечислите права и обязанности заказчика оценки имущества.

8. Раскройте права и обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

9. Из каких разделов состоит профессиональный стандарт?

10. Какими показателями характеризуется обобщенная трудовая функция?

**Практическое задание на тему
«Профессиональный стандарт "Специалист в оценочной
деятельности": необходимость, структура, содержание»**

Изучив Приказ Минтруда России от 26.11.2018 № 742н «Об утверждении профессионального стандарта "Специалист в оценочной деятельности"» ответить на вопросы:

1 Какова основная цель вида профессиональной деятельности специалиста в оценочной деятельности?

2 Какие виды экономической деятельности в соответствии с Общим классификатором видов экономической деятельности (ОКВЭД) может осуществлять специалист в оценочной деятельности?

3 Сколько уровней квалификации обозначено в профессиональном стандарте?

Выполните сравнительный анализ уровней квалификации для специалиста в оценочной деятельности, заполнив табл. 5.

Таблица 5

Сравнительная характеристика уровне квалификации специалиста
в оценочной деятельности

Параметры сравнения	Уровни квалификации			
	5	6	7	8
1. Наименование должностей, профессий				
2. Требования к образованию				
3. Требования к опыту практической деятельности				
4. Особые условия допуска к работе				
5. Обобщенные трудовые функции				

Изучите трудовую функцию с кодом В/02.6 (см. раздел 3.2.2 Профстандарта) и опишите трудовые действия для данной функции.

4. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Виды стоимости недвижимости

Результатом процесса оценки недвижимого имущества является стоимость.

Стоимость недвижимости представляет собой расчетную величину, полученную на основе регламентированных методов оценки, лежащих в основе общепринятых подходов.

Формулировка категории «стоимость» закреплена в новом федеральном стандарте – ФСО I [37]. В соответствии с п. 7 стандарта, «стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным ФСО».

В ФЗ № 135 [20] закреплены следующие виды стоимости, определяемые оценщиками: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая.

Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются следующие чрезвычайные обстоятельства» [20].

Установление рыночной стоимости объекта оценки предполагает соблюдение условий, отраженных в ФЗ № 135 (рис. 5) [20].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки «для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки» [20].

Кадастровая стоимость – это стоимость, рассчитанная на определенную дату и определяемая на основе ценообразующих факторов в соответствии с ФЗ № 237 [39] и утвержденными методическими указаниями [22]. Кадастровая стоимость используется для целей исчисления земельного и иных имущественных налогов.



Рис. 5. Признаки рыночной стоимости объекта оценки

Ликвидационная стоимость – это расчётная величина, показывающая наиболее вероятную цену, при которой объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужденно совершает сделку по отчуждению имущества [20].

Ликвидационная стоимость определяется в том случае, когда продажа объекта происходит вынужденно, при наличии чрезвычайных обстоятельств и ограниченного количества времени.

В новом ФСО II [37], который вступил в силу с 07.11.2022, появился новый вид стоимости – равновесная стоимость.

Равновесная стоимость – это денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки [37].

В соответствии с ФСО II [37] вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из *предпосылок стоимости*.

Предпосылки стоимости – это исходные условия определения стоимости, которые формируются целью оценки.

Предпосылки стоимости:

- 1) предполагается сделка с объектом или продолжение использования объекта без обмена;
- 2) предполагаемые стороны сделки – конкретные лица либо неопределенный круг лиц (гипотетические участники);
- 3) предполагаемая дата сделки;
- 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное, текущее или иное конкретное использование (в частности, ликвидация);
- 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки стоимости оказывают влияние как на выбор вида стоимости, исходной информации, подходов и методов оценки и, в конечном счете, на результат оценки. Предпосылки стоимости должны быть отражены в задании на оценку.

4.2. Принципы оценки недвижимости

Процесс оценки недвижимого имущества заключается в оценке стоимости имущественных прав на оцениваемый объект. Любой вид экономической деятельности должен опираться на присущие ему принципы. Оценщик анализирует экономическую ситуацию через принципы оценки. Принципы оценки недвижимости представлены на рис. 6.

Знания экономических принципов оценки необходимо для понимания процедур оценки недвижимости [49].

Основополагающим принципом является принцип наиболее эффективного использования (далее – НЭИ). Под НЭИ понимается наиболее вероятное использование участка, при котором величина его стоимости будет максимальной.

НЭИ должно удовлетворять следующим условиям: быть физически возможным; экономически оправданным; соответствовать требованиям законодательства; финансово осуществимым.

В содержательной части новых ФСО отсутствует описание принципов оценки имущества. Принципы оценки имущества – это установленные правила, которые базируются на положениях экономической теории и форми-

руют оценочный взгляд на ситуацию. Система принципов оценки должна являться ядром оценки стоимости имущества.

Принцип полезности	<ul style="list-style-type: none"> • Стоимость недвижимости устанавливается посредством оценки ее полезности для пользователя или пригодности.
Принцип спроса и предложения	<ul style="list-style-type: none"> • Рыночная стоимость недвижимости зависит от спроса и предложения на рынке, а также характера конкуренции продавцов и покупателей
Принцип замещения	<ul style="list-style-type: none"> • Рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности
Принцип ожидания	<ul style="list-style-type: none"> • Рыночная стоимость имущества зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объекта за определенный период времени
Принцип изменения	<ul style="list-style-type: none"> • Рыночная стоимость недвижимого имущества изменяется во времени и определяется на конкретную дату
Принцип внешнего влияния	<ul style="list-style-type: none"> • Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов
Принцип наиболее эффективного использования	<ul style="list-style-type: none"> • Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования

Рис. 6. Принципы оценки недвижимого имущества

4.3. Процесс оценки недвижимости

В соответствии с ФСО III «Процесс оценки» [37] процедура оценки рыночной стоимости недвижимого имущества регламентирована и включает следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком и оценщиком, подписание задания в составе договора на оценку недвижимого имущества;
- 2) сбор и анализ необходимой для оценки информации;
- 3) применение подходов к оценке (включая выбор методов оценки и выполнение расчётов);

4) согласование результатов применения подходов к оценке (при использовании более одного подхода) и определение итоговой стоимости оцениваемого объекта недвижимости;

5) составление отчёта об оценке стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с ФСО IV [37] задание на оценку должно содержать перечисленную ниже информацию:

- характеристику объекта оценки;
- цель оценки для определения предпосылок стоимости;
- указания на соответствие проводимой оценки требованиям с ФЗ № 135 [20];
- вид и предпосылки стоимости;
- дата оценки;
- указание на форму составления отчета;
- информацию, связанную с ограничениями использования отчета об оценке;
- данные о специальных допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка;
- иную информацию.

Пример задания на оценку объекта недвижимости, составленного в соответствии с требованиями ФСО IV представлен в прил. 3.

После заключения договора на оценку оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки земельного участка (о политических, экономических, социальных факторах; о результатах анализа определенного сегмента рынка; об оцениваемом объекте и иной информации, влияющей на стоимость объекта оценки).

Расчет стоимости объекта оценки осуществляется с применением стандартных подходов, методологические аспекты которых отражены в разделе 5 данного учебного пособия.

Для расчета итоговой стоимости оцениваемого участка оценщик должен осуществить согласование результатов оценки после применения всех возможных использованных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования и все сделанные суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что процедура оценки состоит из пяти этапов, которые регламентируются ФСО III [37].

4.4. Структура отчета об оценке недвижимости

Итоговым этапом завершения процедуры оценки является составление отчёта об оценке. Отчет – документ, в котором содержатся профессиональные суждения оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки.

Требования к содержательной части отчета содержатся в ст. 11 ФЗ № 135 [20], в разделе II ФСО VI [37].

В отчете должна быть приведена вся существенная информация, использованная оценщиком в процессе оценки.

В отчете об оценке рыночной стоимости участка рекомендуется включать:

- описание участка (категория, ВРИ, имущественные права);
- описание улучшений, расположенных на земельном участке;
- фотографии участка и улучшений;
- результаты анализа состояния рынка земли;
- определение варианта НЭИ участка.

Помимо этого, в отчете необходимо описать процедуру определения стоимости объекта оценки. Для этого указывается, какие подходы и методы были применены и приводятся ссылки на источники информации.

ФСО VI введена смешанная форма отчета. Данное нововведение позволяет оценщику представлять приложения в цифровом формате.

Стандартный отчет об оценке стоимости недвижимости включает следующие разделы:

1. Общие сведения (основные факты и выводы; задание на оценку; применяемые стандарты, сведения об оценщике и заказчике, оценочная терминология, перечень используемых документов и т. д.).
2. Описание объекта оценки и анализ его окружения.
3. Анализ наиболее эффективного использования.
4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений ценообразующих факторов.

5. Описание процесса оценки в части применения подходов.

6. Расчет стоимости объекта оценки в части применения подходов и методов оценки.

7. Согласование результатов и заключение о стоимости объекта оценки.

Приложения.

В приложениях к отчету, как правило, отражаются сканированные правоустанавливающие и правоподтверждающие документы по объекту оценки; информация, полученная из открытых источников (скриншоты объявлений о продаже аналогов и об арендных ставках); копии документов оценщика, подтверждающие его квалификацию, и другая информация.

Контрольные вопросы

1. Раскройте понятие рыночной стоимости недвижимого имущества.

2. Перечислите основные факторы формирования рыночной стоимости недвижимого имущества.

3. Что понимается под понятием «предпосылки стоимости»?

4. Раскройте понятие «равновесная стоимость».

5. Какие виды стоимости предусмотрены в ФСО II?

6. Что понимается под понятием «предпосылки стоимости»?

7. Назовите основные принципы экономической оценки объектов недвижимости.

8. Что понимается под наиболее эффективным использованием (НЭИ) земельного участка?

9. Назовите критерии проведения анализа НЭИ застроенного и незастроенного участков.

10. Раскройте основные этапы оценки недвижимости.

11. Перечислите обязательные требования к договору на проведение оценочных работ.

12. Какие обязательные элементы необходимо отразить оценщику в задании на оценку?

13. Раскройте понятия «должен», «следует», «может», введенные ФСО I.

14. Что должно содержать в себе задание на оценку земельного участка?

15. Перечислите общие требования к содержанию отчета об оценке земельного участка.

5. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Сравнительный подход к оценке недвижимости

В соответствии с п. 4 ФСО V [37], *сравнительный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сущность рассматриваемого подхода заключается в определении рыночной стоимости оцениваемого объекта путем его сопоставления с выявленными на рынке недвижимости объектами-аналогами по определенным параметрам (элементам сравнения). При этом различия между аналогами и объектом оценки сглаживаются при проведении корректировки цен продаж (предложений) аналогов.

Сравнительный подход может применяться для оценки недвижимости при условии подбора достаточного количества аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При принятии решения о целесообразности применения сравнительного подхода оценщик должен руководствоваться следующими факторами, заложенными в ФСО V [37] и представленными на рис. 7.



Рис. 7. Факторы целесообразности применения сравнительного подхода

Типичная последовательность действий оценщика при применении сравнительного подхода отражена на рис. 8.

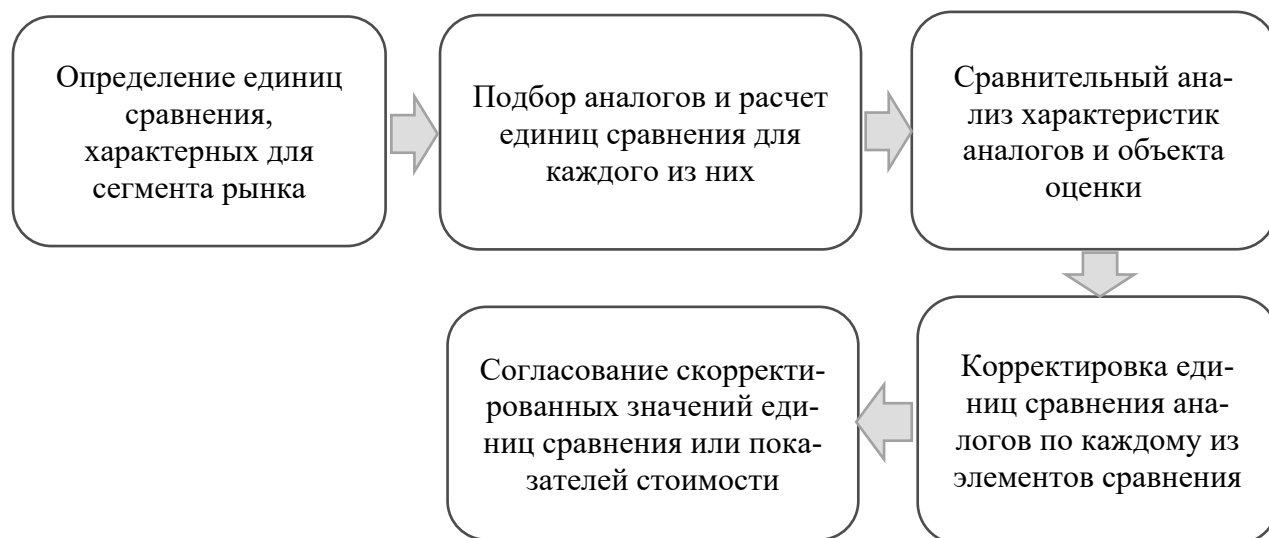


Рис. 8. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

Математическая интерпретация применения сравнительного подхода (метода сравнения продаж) может быть выражена следующей формулой:

$$PC_n = \frac{\sum_{i=1}^n C_i \cdot k_i}{\sum_{i=1}^n k_i}, \quad (1)$$

где PC_n – рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.;

C_i – скорректированная стоимость i -го аналога, руб.;

k_i – весовой коэффициент стоимости i -го аналога;

i – порядковый номер аналога;

n – количество аналогов.

Корректировки рекомендуется определять по элементам сравнения, перечень которых устанавливается п. 22 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [31] (для объектов недвижимости, в том числе и земельных участков). Данный стандарт выделяет 10 элементов сравнения, которые можно объединить в следующие группы: 1) правовые характеристики; 2) физические характеристики; 3) экономические характеристики; 4) характеристики сделки; 5) другие.

Кроме того, Распоряжением Минимущества РФ [21] регламентированы основные элементы сравнения, применяемые только при оценке земельных участков (табл. 6) [16].

Таблица 6

Основные элементы сравнения

Элементы сравнения	
Факторы стоимости	Характеристики сделок
1. Местоположение и окружение	1. Условия финансирования сделок с участками (соотношение собственных и заемных средств и т. п.)
2. Целевое назначение, ВРИ, права иных лиц на участок	2. Условия платежа при совершении сделок с участками (платеж денежными средствами, расчет векселями и т. п.)
3. Физические характеристики (рельеф, площадь и др.)	3. Обстоятельства совершения сделки с участками (продажа в условиях банкротства и т. п.)
4. Транспортная доступность	4. Изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки
5. Инфраструктура (инженерная, социальная и др.)	

Обычно расчеты корректировок проводятся при помощи трех методов: метода парных продаж, метода экспертных оценок и корреляционно-регрессионного анализа.

В методе парных продаж используется сравнение цен по двум объектам недвижимости для анализа и определения суммарной корректировки на параметры сравнения. Объекты недвижимости идентичны по всем параметрам, кроме одного, который анализируется.

В методе экспертной оценки используется внесение корректировок, основанных на опыте и знаниях, а также информации, которая была получена в результате из анализа рынка и опроса профессионалов (риелторов и других профессиональных участников рынка).

Корреляционно-регрессионный анализ основан на идее формализованной зависимости между изменением цен на объекты недвижимости и их характеристиками. Для определения этой зависимости необходимо иметь достаточно большую выборку сопоставимых объектов.

При определении величин корректировок по некоторым элементам сравнения могут применяться профессиональные справочники и результаты мониторинга рынка недвижимости.

1. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности (автор – Живаев М. В.) [9]. Размеры корректировок на торг, вид права и иным параметрам сравнения приведены в прил. 4, 5.

2. Справочники оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. (по типам недвижимости) (информация представлена на сайте <https://inform-osenka.ru/>).

3. Справочник расчетных данных – СРД под ред. Яскевича Е. Е. (информация представлена на сайте <https://срсра.ru/store/handbook/>).

4. Информация Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (информация представлена на сайте <https://statrielt.ru>).

5. Информация «RID Analytics» (информация по Сибирскому региону содержится на сайте ridasib.com). Данная информация может использоваться при проведении анализа рынка объекта оценки, выявлении тенденций и перспектив на рынке недвижимости. Данная информация в соответствии с ФСО № 7 должна быть отражена в отчете об оценке.

Рассмотрим основные *виды поправок (корректировок)*:

1) процентные (на местоположение, износ и т. д.): на независимой основе; на кумулятивной;

2) денежные относительные – изменение цены одной единицы сравнения (например, стоимость косметического ремонта 1 м²);

3) денежные абсолютные – стоимость полностью дополнительных улучшений к объекту недвижимости (например, если у объекта оценки есть кондиционер, а у аналога он отсутствует, то стоимость кондиционера с установкой будет являться поправкой) [49].

Корректировки вводят с целью приблизить параметры аналога к параметрам объекта оценки, т. е. необходимо определить, за какую цену был бы продан аналог, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект.

Корректировки могут быть положительными и отрицательными. Если аналог по определенным параметрам лучше объекта оценки, то корректировка отрицательная; и наоборот.

Пример: рассчитать корректировки на независимой и кумулятивной основе и стоимость объекта оценки (земельного участка), если имеется следующая информация по аналогу (табл. 7).

Таблица 7

Расчет корректировок и скорректированной стоимости аналога

Параметры сравнения	Аналог	Корректировки на независимой основе	Корректировки на кумулятивной основе
1. Цена аналога, руб.	1 000 000	-	-
2. Рельеф	на 4 % хуже, чем у объекта оценки	+4%	1,04
3. Местоположение	на 5 % лучше	-5%	0,95
4. Ландшафт	на 10 % лучше	-10%	0,90
5. Состояние объекта	на 2 % хуже	+ 2%	1,02
Общая корректировка	-	Сумма -9 %	0,907 (произведение индивидуальных поправок)
Абсолютная величина поправки, руб.	-	$1\ 000\ 000 * 0,09 = 90\ 000$	-
Скорректированная цена аналога, руб.	-	$1\ 000\ 000 - 90\ 000 = 910\ 000$	$1\ 000\ 000 * 0,907 = 907\ 000$

Стоимость оцениваемого объекта составила округленно 910 000 руб.

На практике при реализации сравнительного подхода используют в основном информацию по 3–6 аналогам.

Достоинством сравнительного подхода является простота использования, статистическая обоснованность. Кроме того, информация, полученная для оценки объекта рассматриваемым подходом, может быть использована в доходном подходе.

5.2. Затратный подход к оценке недвижимости

В соответствии с п. 24 раздела IV ФСО V [37], *затратный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного износа объекта оценки и (или) его компонентов.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (жилых, нежилых помещений). Поэтому данный подход нецелесообразно применять для оценки квартир.

Затратный подход может быть использован при низкой активности рынка недвижимости. Значимость подхода наиболее высока в случае, если объект оценки не генерирует доход и является специализированным объектом.

ФСО V [37] предусмотрено применение двух методов в рамках затратного подхода: затрат воспроизводства и затрат замещения; суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

В общем виде алгоритм оценки стоимости имущества с применением метода затрат воспроизводства и затрат замещения в соответствии с ФСО V [37] представлен на рис. 9.

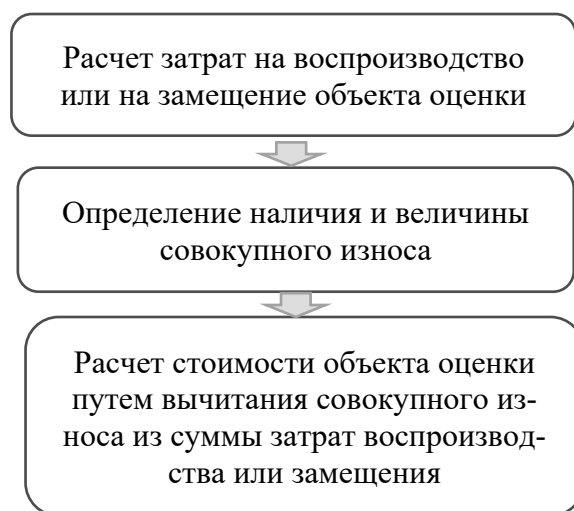


Рис. 9. Этапы оценки имущества методом затрат воспроизводства и затрат замещения

При втором методе оценки происходит суммирование стоимостей всех компонентов, которые входят в состав объекта.

При оценке недвижимости затратным подходом нужно руководствоваться не только общими ФСО, но и специальными. При оценке недви-

мости применяется ФСО № 7 [31], в котором рассмотрена технология оценки недвижимости затратным подходом.

На первом этапе оценщик должен определить стоимость земельного участка как незастроенного (Сз). Рыночная оценка земельного участка проводится в соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными в 2002 г. Распоряжением Минимущества [21].

При проведении оценки оценщик будет обязан использовать стандартные подходы, в рамках которых Методическими рекомендациями [21] предложены конкретные методы оценки (рис. 10).

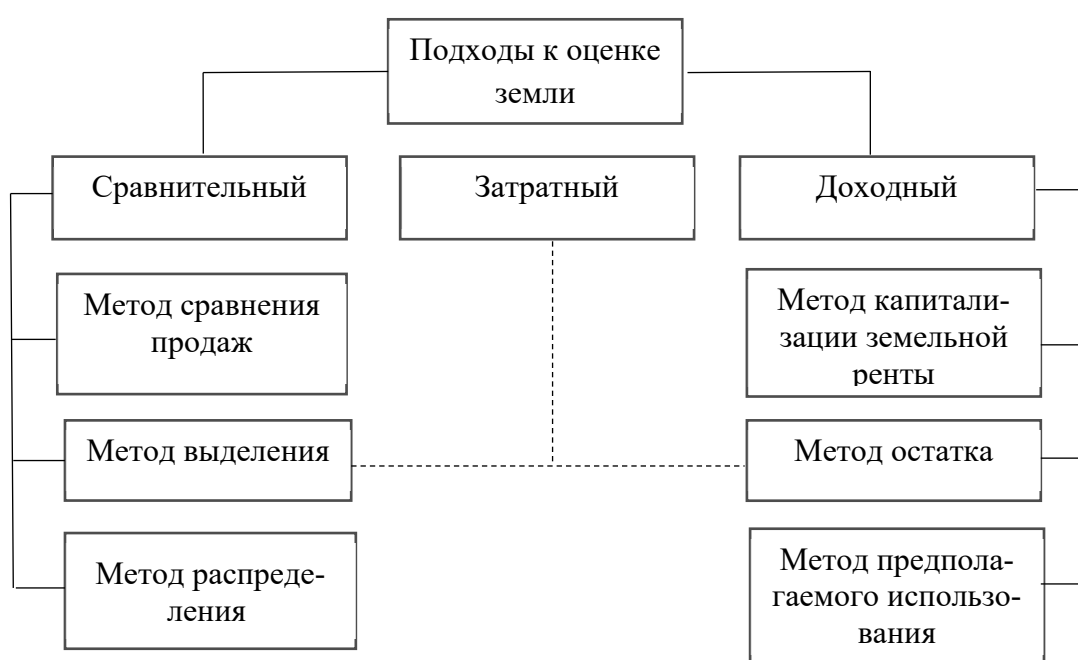


Рис. 10. Классификация методов оценки земельных участков

Оценщик самостоятельно выбирает наиболее приемлемый метод в каждом конкретном случае.

На втором этапе оценщик рассчитывает полную стоимость воспроизводства (ПСВ) или полную стоимость замещения (ПСЗ) объектов капитального строительства. Расчет производится на основе данных о затратах на строительство аналогов, путем составления сметы и т. д. Также могут использоваться специализированные справочники по укрупненным показателям стоимости строительства для различных видов объектов недвижимо-

сти, ежеквартальные бюллетени «Индексы цен в строительстве» (группы компаний КО-ИНВЕСТ).

На третьем этапе определяется прибыль предпринимателя. Величина прибыли может рассчитываться на основе экспертных оценок, методами экстракции и другими методами.

На четвертом этапе рассчитывается совокупный износ объекта. Различают следующие виды износа:

1) *физический износ* – снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния из-за естественного старения и (или) в процессе использования;

2) *функциональный износ* – снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования;

3) *экономическое (внешнее) обесценение* – снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами (неблагоприятная экологическая ситуация в регионе, близость малопривлекательных объектов и т. д.).

На пятом этапе определяется стоимость объекта капитального строительства (суммирование затрат на создание объекта, прибыли и вычитание износа).

На шестом этапе происходит расчёт стоимости объекта оценки (суммирование стоимости объекта капитального строительства и стоимости земельного участка).

Описанный алгоритм можно представить в виде формулы:

$$PC_{3П} = PCВ (PCЗ) + Пп - Ис + Сз , \quad (2)$$

где $PC_{3П}$ – рыночная стоимость недвижимости затратным подходом, руб.;

$PCВ (PCЗ)$ – полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.;

$Пп$ – прибыль предпринимателя, руб.;

$Ис$ – износ совокупный, руб.,

$Сз$ – стоимость земельного участка.

5.3. Доходный подход к оценке недвижимости

В соответствии с ФСО V «Подходы и методы оценки», *доходный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО 7).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В основу техники доходного подхода положен принцип сложного процента. Элементы финансовой математики, лежащие в основе оценки, недвижимости подробно изложены в учебных пособиях Е. И. Лобановой [13, 49].

В рамках доходного подхода применяются *различные методы*, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода, такие как: 1) метод прямой капитализации; 2) метод дисконтирования денежных потоков; 3) метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации

Прямая капитализация – это метод преобразования ежегодного дохода от объекта в его стоимость. Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Последовательность действий оценщика при использовании метода прямой капитализации приведена на рис. 11.

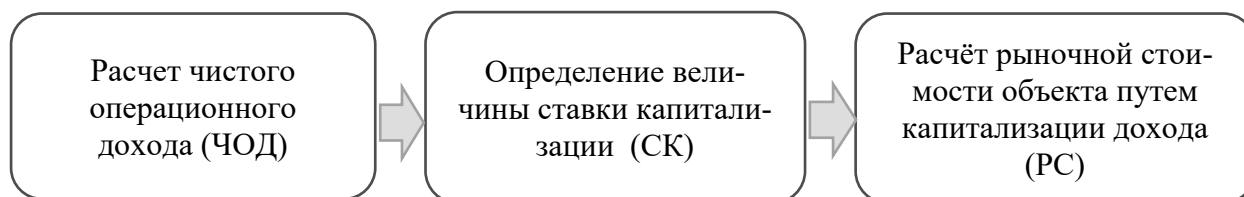


Рис. 11. Этапы оценки недвижимости методом прямой капитализации

Математическая интерпретация применения метода прямой капитализации выражается формулой:

$$PC_n = \frac{ЧОД}{СК}, \quad (3)$$

где PC_n – рыночная стоимость недвижимости, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход за год, руб.;

СК – ставка капитализации, в долях.

При этом ЧОД представляет собой разницу между потенциальным валовым доходом (годовой доход от сдачи всей площади объекта оценки в аренду) и потерями от простоя объекта и неплатежей за аренду, за вычетом постоянных и переменных операционных расходов.

Величины, необходимые для определения ЧОД, могут основываться на результатах экспертных оценок, приведенных в прил. 6 [9].

Метод дисконтирования денежных потоков

В этом методе будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования отражает ожидаемую участниками рынка или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Этапы оценки методом дисконтирования денежных потоков:

- определение срока прогнозирования денежного потока;
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Контрольные вопросы

1. Что понимается под термином «метод оценки»?
2. Раскройте экономическое содержание сравнительного подхода.
3. Какие преимущества и недостатки имеет сравнительный подход?
4. Раскройте этапы определения стоимости недвижимости с применением метода сравнения продаж.
5. Перечислите основные элементы сравнения, используемые для расчета корректировок.
6. Назовите основные методы расчета корректировок.
7. Раскройте сущность затратного подхода и назовите основания целесообразности применения данного подхода.
8. Назовите методы затратного подхода, предусмотренные в ФСО V. Раскройте основные этапы оценки для каждого метода.
9. Дайте определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения улучшений.
10. Раскройте экономическое содержание доходного подхода и основные условия его применения.
11. Перечислите основные этапы оценки доходным подходом.
12. Какие методы оценки недвижимости могут применяться в рамках доходного подхода?
13. Назовите достоинства и недостатки доходного подхода к оценке недвижимости.

Практическое задание «Метод парных продаж в расчете корректировок»

Известна следующая информация по рыночным продажам, приведенная в табл. 8.

Таблица 8

Информация по сопоставимым объектам

Параметры	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	200	200	220	220
Бассейн	есть	есть	нет	есть
Кондиционеры	нет	есть	нет	есть
Цена продажи, тыс. руб.	4 760	4 800	4 800	4 950

Определить: 1) корректировку на разницу в площади; 2) корректировку на наличие бассейна; 3) корректировку на наличие кондиционеров.

Практическое задание «Применение подходов к оценке недвижимости»

1. С помощью метода парного сравнения продаж найти стоимость коттеджа общей площадью 105 м² на основе информации, приведенной в табл. 9.

Таблица 9

Информация по объекту оценки и аналогам

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена, руб./м ²	-	192 000 + 100 * № вариант	180 000 + 100 * № вариант	195 000 + 100 * № вариант	174 000 + 100 * № вариант	150 000 + 100 * № вариант
Дата продажи	сейчас	сейчас	6 месяцев назад	3 месяца назад	6 месяцев назад	3 месяца назад
Гараж	есть	есть	есть	есть	нет	есть
Инженерные коммуникации	нет	есть	есть	есть	есть	нет

2. Среднерыночная ставка арендной платы за квартиру составляет (20 000 + 1 000 * № варианта) руб. в месяц. Расходы по оплате коммунальных платежей и поддержанию квартиры в надлежащем виде – 4 000 руб. в месяц. Владелец квартиры сдает ее в среднем 11 месяцев в году. Найти рыночную стоимость квартиры, основываясь на ставке капитализации в (10 + № варианта) %.

3. Определить стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок + здание), если стоимость воспроизводства здания, построенного (3 + № варианта) лет назад, составляет (6 500 + 200 * № варианта) тыс. руб. Здание эксплуатировалось в нормальном режиме, его срок экономической жизни равен 60 лет. Функциональный и внешний износ отсутствуют. Для оценки стоимости земельного участка используется усредненная информация по аналогам: годовой доход от земли равен (75 + № варианта) тыс. руб., ставка капитализации – 18 %.

№ – номер варианта (по журналу либо последняя цифра в зачетной книжке).

6. ПРАКТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Вопросы для подготовки к промежуточной аттестации

1. Предмет, задачи и структура курса «Оценка стоимости недвижимости».
2. Понятие недвижимого имущества в российском законодательстве.
3. Право собственности и иные вещные права на недвижимость в РФ.
4. Система государственного регулирования оценочной деятельности.
5. Общие федеральные стандарты оценки (ФСО) и их использование при оценке недвижимости.
6. Основные положения ФСО № 7 «Оценка недвижимости».
7. Особенности недвижимости как товара.
8. Стоимость недвижимости: понятие, виды.
9. Принципы оценки недвижимости.
10. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
11. Цена недвижимости: понятие, её использование в процессе расчета стоимости объекта оценки.
12. Рынок недвижимости: понятие, структура, сегменты, субъекты.
13. Этапы анализа рынка недвижимости для целей оценки.
14. Технология оценки недвижимости.
15. Содержание отчета об оценке недвижимости в соответствии с ФСО VI и ФЗ № 135.
16. Содержание задания на оценку недвижимости.
17. Состав информации, необходимой для оценки недвижимости.
18. НЭИ анализ: сущность, обязательность и его значение.
19. Критерии наиболее эффективного использования.
20. Подходы к оценке недвижимости: сравнительная характеристика.
21. Затратный подход к оценке: сущность, область применения, достоинства и недостатки.
22. Виды стоимости улучшений.

23. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения недвижимости: понятия, методы их расчета.
24. Износ в оценочной деятельности: понятие, виды.
25. Сравнительный подход к оценке недвижимости: сущность, область применения, достоинства и недостатки.
26. Основные инструменты сравнительного подхода: единицы сравнения, элементы сравнения.
27. Метод сравнения продаж. Виды корректировок и методы их определения.
28. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод валового рентного мультипликатора.
29. Учет фактора времени в денежных расчетах, понятие дисконтирования, функции сложного процента в оценке.
30. Доходный подход к оценке недвижимости: сущность, область применения, достоинства и недостатки.
31. Метод прямой капитализации: понятие, алгоритм оценки.
32. Методы расчета ставки капитализации.
33. Чистый операционный доход: понятие, этапы расчета.
34. Метод дисконтирования денежных потоков: сущность, этапы оценки.
35. Методы определения рыночной стоимости земельных участков.

ИТОГОВОЕ ТЕСТИРОВАНИЕ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

(Допускается несколько вариантов ответов)

1. К недвижимости (в соответствии с ГК РФ) относятся:

- а) земельные участки;
- б) здания, сооружения;
- в) леса;
- г) предприятие как имущественный комплекс;
- д) объекты незавершённого строительства;
- е) воздушные и морские суда;
- ж) машино-места.

2. Не признаются объектами недвижимости в РФ:

- а) машино-места;
- б) суда внутреннего плавания;
- в) обособленные водные объекты;
- г) многолетние насаждения;
- д) объекты незавершённого строительства;
- е) недра.

3. Формы собственности в РФ:

- а) государственная;
- б) муниципальная;
- в) частная;
- г) общественных организаций.

4. Правомочия собственника земельного участка:

- а) владение;
- б) хозяйственное ведение;
- в) пользование;
- г) распоряжение;
- д) пожизненное владение.

5. Вещными правами наряду с правом собственности являются:

- а) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- б) сервитуты;

- в) право хозяйственного ведения имуществом;
- г) право оперативного управления имуществом;
- д) право доверительного управления;
- е) право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

6. Территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- а) Управление Росреестра;
- б) филиал «Ростехинвентаризации»;
- в) нотариус;
- г) Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости;
- д) Российская гильдия риэлтеров.

7. Государственная регистрация права собственности на недвижимость осуществляется по месту:

- а) нахождения недвижимости;
- б) проживания потенциального собственника;
- в) проживания (нахождения) субъекта, передающего объект в собственность.

8. Рынок недвижимости в РФ начал зарождаться с принятием:

- а) Закона «О приватизации жилищного фонда РФ»;
- б) Жилищного кодекса РФ;
- в) Закона РФ «О жилищных накопительных кооперативах».

9. При сделке купли-продажи квартиры право собственности возникает:

- а) с момента заключения договора купли-продажи;
- б) с момента подписания акта фактического приёма-передачи квартиры;
- в) с момента внесения записей о правах в ЕГРН;
- г) с момента нотариального удостоверения договора купли-продажи.

10. Право собственности на квартиру может возникать на основании договора:

- а) приватизации;
- б) купли-продажи;
- в) обмена;
- г) дарения;

- д) доверительного управления;
- е) мены;
- ж) социального найма.

11. Оценочная деятельность – это:

- а) деятельность субъектов, направленная на установление стоимости объекта оценки;
- б) деятельность субъектов, основанная на расчёте доходов от объекта;
- в) анализ наиболее эффективного использования объекта.

12. Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица:

- а) имеющие лицензию;
- б) застраховавшие свою ответственность;
- в) являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

13. Верно или неверно утверждение, что при определении стоимости объекта сравнительным подходом корректировки вносятся в цены аналогов с учетом их отличий от объекта оценки:

- а) верно;
- б) неверно.

14. Верно ли утверждение, что чем выше ставка капитализации, тем выше рыночная стоимость объекта недвижимости:

- а) верно;
- б) неверно.

15. Виды стоимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки:

- а) рыночная;
- б) кадастровая;
- в) инвестиционная;
- г) залоговая;
- д) ликвидационная;
- е) балансовая;
- ж) равновесная.

16. Подходы к оценке недвижимости:

- а) сравнительный;

- б) затратный;
- в) доходный;
- г) рентный;
- д) кадастровый.

17. В отчёте об оценке недвижимости должны быть указаны:

- а) дата составления и порядковый номер отчета;
- б) основание для проведения оценки;
- в) место нахождения оценщика;
- г) сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- д) сведения о лицензии;
- е) стандарты оценки;
- ж) итоговая стоимость объекта оценки.

18. Дата оценки имущества:

- а) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
- б) дата сдачи отчета об оценке;
- в) дата, на которую запланирована сделка с объектом оценки.

19. Размер оплаты оценщику за проведение оценки некоторого объекта может быть указан в договоре на проведение оценочных работ следующим образом:

- а) 100 долл.;
- б) 1 % от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- в) 20 000 руб.

20. Износ может быть разделен на две категории:

- а) внутренний и внешний;
- б) устранимый и неустранимый;
- в) наблюдаемый и рассчитываемый;
- г) все перечисленное выше.

21. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости затратным подходом, если рыночная стоимость земельного участка составляет 20 млн руб., стоимость воспроизводства здания с учетом прибыли предпринимателя составляет 100 млн руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

22. Необходимо провести оценку рыночной стоимости земельного участка на основе следующих данных. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 5 000 000 руб. На земельном участке имеется жилой дом площадью 100 м², а также гараж площадью 20 м². Стоимость воспроизводства 1 м² дома составляет 40 000 руб., гаража – 10 000 руб. Совокупный износ строений составляет 200 000 руб.

Определить, какой метод целесообразно применять для оценки рассматриваемого земельного участка.

23. Определить поправки на независимой основе и стоимость объекта оценки, если имеется следующая информация по сопоставимому объекту:

Цена – 870 тыс. руб.

Условия продажи – хуже на 4 %.

Местоположение – хуже на 15 %.

Физические характеристики – хуже на 5 %.

Условия финансирования – лучше на 2 %.

Геология – лучше на 10 %.

24 Какую сумму необходимо вносить ежеквартально в течение 10 лет на депозит для приобретения квартиры, стоимость которой предположительно составит $1\,500\,000 + 100\,000 \cdot N$ руб., если банк начисляет процент каждый месяц, а годовая ставка равна 12 %.

25 Квартира стоимостью 3 000 000 руб. куплена в рассрочку. Размер кредита 80 % от стоимости квартиры. Рассчитать ежегодные платежи по ипотеке, если процентная ставка 15 %, а долг надо погасить за 20 лет аннуитетными платежами.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учебное пособие содержит шесть разделов. В первом разделе раскрывается понятие недвижимого имущества в соответствии с гражданским законодательством РФ, рассматриваются виды прав на недвижимое имущество; обозначены сферы применения результатов оценочных работ. Во втором разделе показаны аспекты правового и экономического регулирования рынка недвижимости. Раскрыто понятие рынка недвижимости, дана характеристика основных сегментов рынка, рассмотрены основные виды сделок с недвижимым имуществом. Третий раздел посвящен правовым основам оценки недвижимости. В нем рассмотрено содержание основных законодательных и нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности. Особое внимание уделено рассмотрению новых общих федеральных стандартов оценки, которые вступили в силу с 07.11.2022. В разделе приводится содержание профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности». В четвертом разделе рассмотрены теоретические основы оценки недвижимости: процесс оценки имущества, виды стоимости объектов оценки и принципы оценки имущества. В пятом разделе рассмотрены методологические основы оценки стоимости недвижимого имущества. В шестом разделе содержатся практические материалы для промежуточной аттестации обучающихся.

После каждого раздела приводятся контрольные вопросы для собеседования. Пособие также включает справочные приложения.

Учебное пособие будет полезно при изучении дисциплин «Оценка стоимости земельных участков», «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Пособие предназначено для обучающихся по направлениям подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Экономика предприятий и организаций – в операциях с недвижимым имуществом») (уровень бакалавриата); 21.04.02. Землеустройство и кадастры, профиль «Оценка стоимости имущественного комплекса предприятия (бизнеса)» (уровень магистратуры) и 38.04.02 Менеджмент (уровень магистратуры), профиль «Управление развитием территорий в цифровой экономике».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Варламов А. А., Комаров С. И. Оценка объектов недвижимости : учеб. / под общ. ред. А. А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ИНФРА-М, 2019. – 352 с.

2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2022 году. – М. : Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2023. – 188 с.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч. 1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч. 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Гражданский кодекс Российской Федерации: Ч. 3 от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 24.07.2023) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие. – М. : Маросейка, 2009. – 432 с.

7. Грибовский С. В., Федотова М. А., Тазикина Т. В. Оценка недвижимости : учеб. / под ред. М. А. Федотовой. – М. : Кнорус, 2022. – 368 с.

8. Грязнова А. Г. Оценка бизнеса : учеб. / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 736 с.

9. Живаев М. В. Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.noroo.ru/files/publications/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%204%20%EA%E2%202022.pdf>.

10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004. № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023 г.) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023 г.) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13. Лобанова Е. И. Оценка стоимости недвижимости. В 2-х ч. Ч. 1 : учеб. пособие.– Новосибирск: СГУГиТ, 2015. – 228 с.

14. Лобанова, Е.И. Оценка стоимости недвижимости. В 2-х ч. Ч. 2 : учеб. пособие. – Новосибирск: СГУГиТ, 2015. – 133 с.

15. Межуева Т. В., Лобанова Е. И. Стандарты оценки стоимости имущества в новых реалиях // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2023. – № 10 (часть 4). – С. 298–302.

16. Межуева Т. В. Оценка стоимости земли: учеб. пособие. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – 62 с.

17. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 1 от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 04.08.2023) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ч. 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 04.08.2023) [Электронный ресурс] . – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

20. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

21. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

23. Об утверждении программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки: приказ

Минэкономразвития России от 30.12.2020 № 884. – Режим доступа : <https://www.economy.gov.ru/>.

24. Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» : приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 26.11.2018 № 742н. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

25. Об утверждении стандартов оценки [Электронный ресурс] : постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

26. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. – Режим доступа : <https://www.economy.gov.ru/>.

27. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» : приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298. – Режим доступа : <https://www.economy.gov.ru/>.

28. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

29. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» : приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

30. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» : приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

31. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

32. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» : приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

33. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» : приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

34. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» : приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

35. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» : приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

36. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)» : приказ Минэкономразвития России от 30.11.2022 № 659. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

37. Об утверждении Федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки : приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. – Режим доступа: <https://www.economy.gov.ru/>.

38. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

41. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях [Электронный ресурс] : федер. закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

42. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43. Оценка земельной собственности / Междунар. ассоц. налоговых оценщиков; под общ. ред. Д. К. Эккерта; пер. с англ. О. О. Непомнящий; науч. редакция рус. пер. Л. В. Афанасьевой и др. – Красногорск : Красная Гора, 1993. – 61 с.

44. Оценка недвижимости : учеб. для студ. высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» / [Грязнова А. Г. и др.] ; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой ; Финансовая акад. при Правительстве Российской Федерации, Ин-т профессиональной оценки. – М. : Финансы и статистика, 2007. – 492 с.

45. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков : учеб. пособие / под ред. М. А. Федотовой. – М. : Кнорус, 2021. – 286 с.

46. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб. : СПбГТУ, 1997. – 422 с. – Сер. Энцикл. оценки.

47. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / науч. ред. В. Н. Лаврентьев; пер. с англ. В. Н. Лаврентьева, Л. В. Познанской, О. В. Тихонова. – М. : Дело, 1997. – 480 с.

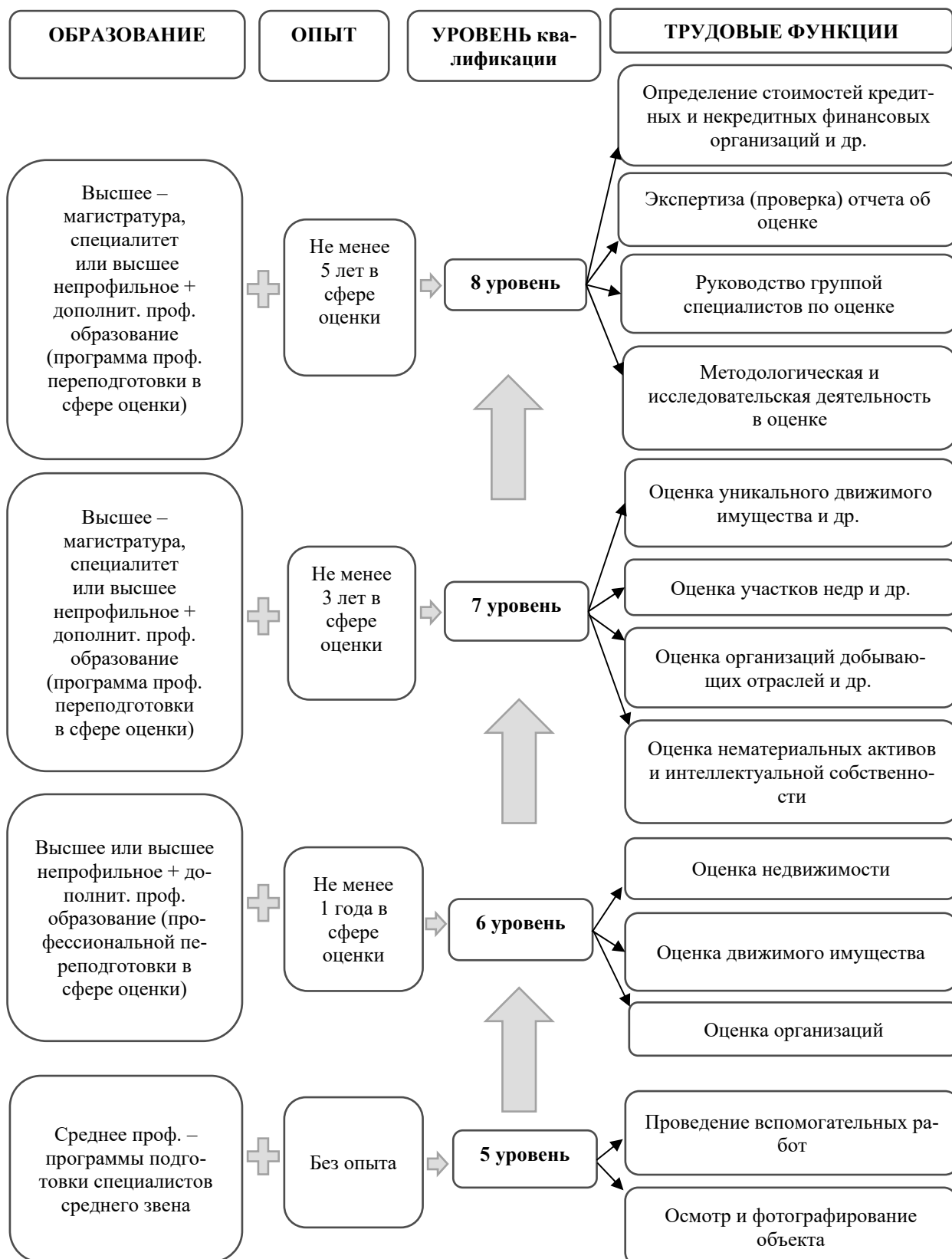
48. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости : учеб. пособие / пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

49. Экономика недвижимости : учеб. пособие, рекомендовано СРУМЦ / Е. И. Лобанова [и др.]. – 2-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск : СГГА, 2014. – 283 с.

СИСТЕМА ФСО, ДЕЙСТВУЮЩАЯ ДО 07.11.2022

Номер стандарта	Наименование стандарта	Подзаконный акт
ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298
ФСО № 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299
ФСО № 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508
ФСО № 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
ФСО № 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326
ФСО № 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327
ФСО № 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328
ФСО № 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385
ФСО № 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721
ФСО № 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УРОВНЕЙ КВАЛИФИКАЦИИ СПЕЦИАЛИСТА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



ПРИМЕР ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Описание объекта оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для организации крестьянского фермерского хозяйства, площадь 1 100 000 кв. м, кадастровый номер: 54:XX:XXXXXX:XX, адрес (местоположение): Новосибирская обл, р-н Коченевский, МО Федосихинский сельсовет
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.12.2022
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.12.2022
Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) права	Право собственности, ограничения (обременения) права: не зарегистрированы. Правообладатель: Иванов Иван Иванович
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта	Право собственности. Расчет проводится без учета ограничений (обременений) прав
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (ст. 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ)
Соблюдение требований законодательства РФ	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость определяется в соответствии с целью оценки
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	23.01.2023
Дата проведения осмотра объекта оценки	20.01.2023
Специальные и иные существенные допущения оценки, известные на момент составления задания на оценку	На момент составления задания на оценку специальные и иные существенные допущения отсутствуют
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	На момент составления задания на оценку ограничения оценки отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика. Любая копия отчета является недействительной, если она не заверена юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Отчет может использоваться только Заказчиком и только для указанных целей
Форма составления отчета об оценке	Отчет составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует

Размеры корректировок на торг и на вид права

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	2	18	10
Офисные здания и помещения	2	18	10
Производственно-складские здания и помещения	3	21	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	30	18
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	3	17	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	2	14	8
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Скидка на торг при аренде

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	1	13	7
Офисные здания и помещения	2	12	7
Производственно-складские здания и помещения	1	15	8

Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков

Вид разрешенного использования объекта	Величина поправки (право собственности поправка = 0 %, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин.	макс.	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	7	23	15
Земельные участки под промышленную застройку	7	23	15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	23	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	5	21	13
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	5	13	9

РАЗМЕРЫ КОРРЕКТИРОВОК ПО ПАРАМЕТРАМ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на этаж расположения

Наименование объекта		Коэффициент		
		мин.	макс.	среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,68	0,90	0,79
	Офисные здания и помещения	0,76	0,90	0,83
	Производственно-складские здания и помещения	0,78	0,89	0,84
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,78	0,95	0,86
	Офисные здания и помещения	0,74	0,94	0,84
	Производственно-складские здания и помещения	0,80	0,90	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,77	0,91	0,84
	Офисные здания и помещения	0,85	0,93	0,89
	Производственно-складские здания и помещения	0,79	0,93	0,86

Корректировка на степень выделенности объекта

Наименование объекта	Отношение удельной цены встроенного объекта к удельной цене аналогичного отдельно стоящего объекта		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	0,84	0,97	0,90
Офисные здания и помещения	0,86	0,98	0,92

Корректировка на первую линию домов

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта на первой линии		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	0,71	0,91	0,81
Офисные здания и помещения	0,82	0,96	0,89

Соотношение удельных цен административных и производственно-складских объектов, расположенных на территории промышленных площадок

Наименование объекта	Коэффициент		
	мин.	макс.	среднее
Отношение удельной цены производственно-складских площадей к удельной цене административных площадей, расположенных на территории промышленных площадок	0,49	0,77	0,63

Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Наименование объекта	Коэффициент		
		мин.	макс.	среднее
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене аналогичного капитального объекта	Торговые здания и помещения	0,71	0,94	0,83
	Офисные здания и помещения	0,69	0,90	0,80
	Производственно-складские здания и помещения	0,84	0,96	0,90
Отношение удельной цены объекта из металлического профлиста к удельной цене аналогичного капитального объекта	Производственно-складские здания и помещения	0,48	0,70	0,59

Наличие движимого имущества

Наименование коэффициента	Наименование объекта	Коэффициент		
		мин.	макс.	среднее
Отношение удельной цены объекта с торговым оборудованием к удельной цене аналогичного объекта без торгового оборудования	Торговые здания и помещения	1,04	1,20	1,12
Отношение удельной цены объекта с мебелью и оргтехникой к удельной цене аналогичного объекта без мебели и оргтехники	Офисные здания и помещения	1,03	1,14	1,09
Отношение удельной цены объекта с грузоподъемными механизмами к удельной цене аналогичного объекта без грузоподъемных механизмов	Производственно-складские здания и помещения	1,05	1,23	1,14

Наличие обустроенных парковочных мест

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта без обустроенных парковочных мест к удельной цене аналогичного объекта с обустроенными парковочными местами		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	0,85	0,95	0,90
Офисные здания и помещения	0,87	0,96	0,91

Наличие витринных окон

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта без витринных окон к удельной цене аналогичного объекта с витринными окнами		
	мин	макс	среднее
Офисные здания и помещения	0,90	0,98	0,94

ВЕЛИЧИНЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Величина ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду

Наименование объекта	Ставка дисконтирования при сдаче в аренду, %		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	8	15	12
Офисные здания и помещения	8	14	11
Производственно-складские здания и помещения	10	15	13

Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ПВД		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	7	20	13
Офисные здания и помещения	7	17	12
Производственно-складские здания и помещения	7	21	14

Величина недозагрузки площадей

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	6	21	13
Офисные здания и помещения	6	22	14
Производственно-складские здания и помещения	6	22	14

Величина неплатежей при аренде

Наименование объекта	Величина неплатежей, % от ПВД		
	мин.	макс.	среднее
Торговые здания и помещения	1	13	7
Офисные здания и помещения	1	13	7
Производственно-складские здания и помещения	2	15	8

Учебное издание

Межуева Татьяна Васильевна

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Редактор *Е. К. Деханова*

Компьютерная верстка *О. И. Голиков*

Изд. лиц. ЛР № 020461 от 04.03.1997.

Подписано в печать 19.12.2023. Формат 60 × 84 1/16.

Усл. печ. л. 4,24. Тираж 110 экз. Заказ 187.

Гигиеническое заключение

№ 54.НК.05.953.П.000147.12.02. от 10.12.2002.

Редакционно-издательский отдел СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10.

Отпечатано в картопечатной лаборатории СГУГиТ
630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 8.