**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Введение** | | 5 |
| **1.** | Теоретические аспекты оценки недвижимости | 8 |
| 1.1. | Недвижимость как объект оценки | 8 |
| 1.2. | Методы оценки рыночной стоимости недвижимости | 17 |
| 1.3. | Выбор подходов и методов оценки | 35 |
| **2**. | Оценка объекта недвижимости в ООО СРП «Усадьба» | 43 |
| 2.1. | Технология оценки недвижимости в ООО СРП «Усадьба» | 43 |
| 2.2. | Использование сравнительного подхода при определении стоимости объекта недвижимости в ООО СРП «Усадьба» | 51 |
| **3.** | Предложения по совершенствованию оценочной деятельности | 77 |
| 3.1. | Проблемы оценочной деятельности в современных условиях | 77 |
| 3.2. | Предложения по совершенствованию и развитию оценочной деятельности в России | 80 |
| **Заключение** | | 85 |
| **Библиографический список** | | 88 |

**Введение**

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

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

Оценочная деятельность в России получила свое активное развитие в начале 1990-х годов, одновременно с переходом экономики страны на рыночные отношения. Особую значимость приобрела деятельность оценщиков недвижимого имущества в связи с быстрым и бурным развитием рынка недвижимости, т.е. резким увеличением числа сделок купли-продажи как жилых, так и нежилых объектов. Кроме того, введение Госкомстатом РФ с 1 января 1995 г. обязательной переоценки основных фондов предприятий с разрешением привлекать для этого независимых экспертов вызвало повышение спроса на специалистов по оценочной деятельности.

Одним из самых распространенных видов деятельности оценщиков недвижимости является определение рыночной стоимости жилых помещений (квартир) при осуществлении сделок купли-продажи, для решения вопроса о наследовании и дарении имущества, для целей налогообложения, для решения судебных споров и т.д. На практике оценка жилья производится в основном путем сравнения продаж аналогичных квартир, так как риэлтерские фирмы обладают обширной текущей и накопленной информацией о сделках купли-продажи, о ценах спроса на недвижимость и ценах предложений к продаже.

Сегодня рынок недвижимости приобрел более-менее цивилизованные формы, сформировалась необходимая инфраструктура. Поэтому, все большее значение приобретает правильное определение цены конкретного объекта недвижимости.

В свете сказанного определяется актуальность данной работы по оценке жилой недвижимости.

Оценка жилой недвижимости может быть использована при принятии таких стратегически важных задач, как купля-продажа недвижимости для собственного использования, определение залоговой базы, использование жилой недвижимости в качестве инвестиционного проекта с целью получения дохода и вложения средств.

Целью данной работы является изучить методику оценки стоимости недвижимости.

Для достижения цели в работе поставлены следующие задачи:

* необходимо рассмотреть сущность жилой недвижимости как объекта оценки;
* рассмотреть методы оценки недвижимости;
* изучение макроэкономической ситуации, сложившейся к настоящему моменту и определяющей рыночные параметры;
* анализ существующего рынка жилой недвижимости г. Самара;
* рассмотрение механизма оценки жилой недвижимости сравнительным методом и проведение оценки квартиры.

Объектом является оценка жилой недвижимости г. Самары

Предметом является оценка стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной в г. Самара.

В ходе написания данной работы были использованы книги, учебники, материалы периодических изданий на данную тему. Особо следует отметить важность интернет-ресурсов (информационных сайтов, сайтов электронных периодических изданий, сайтов аналитических агентств); поскольку рынок жилой недвижимости является сверхдинамичным, только данные источники обеспечивают текущие достоверные данные и информацию.

**1. Теоретические аспекты оценки недвижимости**

**1.1. Недвижимость как объект оценки**

Деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало с времен римского права. В России термин «недвижимое имущество» был введен Петром I в 1714 г., указом от 23 марта «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» для ограничения оборота недвижимого имущества и его наследования. К недвижимости закон относил часть земной поверхности и все то, что с нею связано так прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи. Строения, хотя они и были прочно укреплены в земле, считались переходящими в разряд движимых вещей, если сделка направлена на приобретение материалов, из которых они состоят, без учета земли под ними находящейся, например, при продаже на снос или на слом. Таким образом, понятие недвижимости по дореволюционному российскому праву в основном совпадает с понятием недвижимости, определенному ГК РФ.

В настоящее время в соответствии с ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные вводные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е., объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения[[1]](#footnote-1). Кроме того, предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Под недвижимыми вещами понимают также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом недвижимыми вещами может быть названо и иное имущество.

Выделение недвижимости из объекта гражданских прав объясняется не только важностью для экономики страны имеющихся природных ресурсов, но и тем, что к недвижимости относятся наиболее ценные и общественно значимые объекты. Деление имущества на движимое и недвижимое связано с правом частной собственности на природные объекты, а также с введением этих объектов в гражданский оборот (рис. 1).



**Рисунок 1. Структура недвижимого имущества.**

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного в зависимости от жизненных ситуаций, целей и стадий анализа.

Географическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимости: конструкцию и материал строений, размеры, местоположение, климат, плодородие почв, улучшения, окружающую среду и другие параметры. Все объекты недвижимости подвергаются воздействию физических, химических, биологических, техногенных и других процессов. В результате постепенно изменяются их потребительские качества и функциональная пригодность, состояние которых учитывается при совершении сделок, владении и пользовании имуществом.

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода. Основные экономические элементы недвижимого имущества – стоимость и цена – первично возникают из его полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы людей. За счет налогообложения владельцев недвижимости формируются муниципальные бюджеты и реализуются социальные программы.

На юридическом уровне недвижимость – совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми или частичными (совместное имущество) и разделенными на основе физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхность земельных участков, строения на них и воздушное пространство. В России, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т.е. свободно распоряжаться своей собственностью. Однако, когда частная собственность на недвижимость приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права. Закон предусматривает изъятие у частных лиц для государственных или муниципальных нужд земельного участка вместе с расположенными на нем зданиями и сооружениями путем выкупа или продажи с публичных торгов[[2]](#footnote-2). Существуют и другие формы государственного регулирования владения и пользования недвижимостью: строительные ограничения, система зонирования, требования по охране окружающей среды и др.

Социальная роль недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Все, что нужно человеку для выживания и достойной жизни, он получает, в конечном счете, от земли. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя.

Негосударственные субъекты собственности на землю в России имеют права не на все недра, соответствующие их земельному участку, а только на общераспространенные полезные ископаемые (глина, песок и т.п.). Залежи угля, нефти, руды и т.д. не включаются в состав недвижимого имущества частного собственника земельного участка, так как недра принадлежат государству полностью. Не входит в физический, следовательно, и в экономико-правовой состав недвижимого имущества и воздушное пространство над поверхностью земельного участка того или иного частного собственника. Оно имеет общественный характер и принадлежит правительству. Только на землях государственного фонда понятие недвижимости включает все его составные части в вертикальной проекции.

Федеральный закон об оценочной деятельности в российской федерации был принят Государственной Думой 16 июля 1998 года и одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года. В последствии он несколько раз редактировался – в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, т.е. оценочной деятельности в Российской Федерации уже 10 лет.

Практика показала, что данный вид деятельности проделал путь от нуля до международного признания. Это, прежде всего, связано с растущей потребностью в оценке. Услугами оценщика теперь пользуются в таких ситуациях как:

* купля-продажа (бизнеса или его части, ценных бумаг и т.п.),
* поиск и привлечение финансирования,
* определение залоговой стоимости при кредитовании,
* разрешение различных имущественных споров (например разводе),
* принятие инвестиционных решений,
* подготовка предприятия для ликвидации или приватизации,
* внесение имущества или акций в уставной капитал предприятий и организаций,
* взятие кредита по ипотеке.
* установление стоимости ущерба из-за пожара, затопления, ДТП и т.п.

В связи с этим в последнее время спрос на услуги оценщиков и их профессиональную подготовку в России стал интенсивно расти. Это так же обусловлено и недавними событиями в финансовой сфере, когда попытки создания механизма кредитования через страхование кредитов потерпели фиаско: банки много потеряли на липовом страховании. В случае с недвижимостью, которая берётся банком в залог при выдаче кредита, потери практически невозможны. Таким образом, рынки недвижимости и капитала становятся неразрывными компонентами экономики в целом.

Естественно, что со стороны банков возник большой интерес к таким операциям. И все они нуждаются в квалифицированной оценке недвижимости, проводящие страхование по реальной стоимости объектов недвижимости.

Оценка необходима также в рамках региональной налоговой политики. Во всём мире основой системы местного налогообложения служит налог на недвижимость, за счёт этого налога формируется около 70 процентов местного бюджета. Конечно, с развитием самого рынка, с появлением реальных стоимостей возможен переход к такой системе налогообложения, которая бы стимулировала развитие рынка недвижимости и обеспечила бы вместе с тем пополнение местных бюджетов. Этим объясняется и безусловный интерес к оценке, проявляемый со стороны местных администраций.

Оценщику в своей профессиональной деятельности стоит опираться на три федеральных стандарта оценки, принятых в Российской Федерации.

1. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»[[3]](#footnote-3)
2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»[[4]](#footnote-4)
3. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету по оценке (ФСО N 3)»[[5]](#footnote-5)

Информацию, которая необходима для оценки недвижимости, можно разделить на внешнюю и внутреннюю (рис. 2).

Информация

Внешняя

Внутренняя

**Рисунок 2. Виды информации.**

Внешняя информация собирается и анализируется в следующей последовательности: общая, специальная.

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

Специальная информация представлена, как правило, в виде цифр, используемых для расчетов в том или ином методе. Формирование массива внешней информации начинается со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики.

На макроэкономическом уровне исследуются:

1. Экономические показатели:

* темпы экономического роста;
* уровень инфляции;
* индекс деловой активности;
* инвестиционный климат в стране, уровень национальных и зарубежных капиталовложений;
* уровень доходов населения и другие факторы.

2. Политические и социальные факторы:

* стабильность и прогнозируемость политической ситуации;
* доверие правительству;
* приближение выборов и прогнозируемость их результата, и др.

Основные источники внешней информации:

1. Программы Правительства и прогнозы.

2. Данные государственных организаций.

3. Исследования международных финансовых организаций.

4. Аналитические обзоры информационных агентств.

5. Электронные информационно-поисковые системы.

6. Периодическая экономическая печать.

После проведения анализа макроэкономической информации оценщику необходимо проанализировать конъюнктуру и перспективы развития рынка недвижимости. Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

* в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
* в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости: рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости;
* в зависимости от способности приносить доход: рынок доходной и недоходной недвижимости;
* в зависимости от типа операций: рынок аренды и рынок продажи;
* первичный и вторичный рынок.

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

1. Общее состояние и динамика цен на рынке недвижимости.
2. Нормативно-правовая база, регулирующая отношения земельной собственности, состояние рынка земельных участков, цена приобретения прав собственности (прав аренды) на земельные участки, размер арендной платы за землю.
3. Рыночная ситуация на определенном сегменте рынка:

* состояние и перспективы развития сегмента рынка;
* цены и условия осуществления сделки аренды (купли-продажи) сопоставимых объектов, их подробное описание;
* уровень эксплуатационных затрат;
* среднерыночный уровень занятости недвижимости;
* уровень возможных прочих доходов;

4. Затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки:

* + укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, укрупненные показатели стоимости строительства;
  + сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций;
  + индексы цен в строительстве;
  + удельные среднерыночные показатели стоимости строительства;
  + стоимость инженерных систем на единицу площади зданий, укрупненные показатели стоимости систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, электроснабжения;
  + прочая информация.

Основные источники информации.

1. Специализированные справочники и программные комплексы (Сборники: Укрупненные показатели восстановительной стоимости; Укрупненные показатели стоимости строительства; Справочник оценщика: «Промышленные здания», «Жилые дома» и Справочник «Современные инженерные системы зданий» компании КО-ИНВЕСТ и другие).
2. Информация специалистов рынка недвижимости – риэлтеров, строителей, консультантов, компаний по управлению недвижимостью.
3. Профессиональное сотрудничество, участие в выставках, конференциях, семинарах.
4. Интервью с собственником и управляющим объекта.

В разрезе внутренней информации можно выделить также несколько блоков: юридический, экономический, физический.

* юридический блок входят правоустанавливающие документы на земельный участок и строения, сведения о наличии сервитутов, договоры аренды и др.;
* в экономический – сведения о доходах и расходах, связанных с объектом оценки;
* в физический – размеры, конструктивные особенности и материалы, год постройки и наличие ремонтов, топография и состояние участка, тип застройки и окружение.

**1.2. Методы оценки рыночной стоимости недвижимости**

Выделяют три метода оценки рыночной стоимости недвижимости:

1. Метод сравнения
2. Затратный метод
3. Метод капитализации доходов.

Основной метод оценки - это метод сравнительного анализа продаж (САП). Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Сравнительный анализ продаж проводится в следующей последовательности (рис. 3):

**Сравнительный подход**

***Метод сравнения продаж***

***Метод валового рентового мультипликатора***

Анализ рыночных данных по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региона и выбор информационного массива

Определение единиц и элементов сравнения (передача имущественных прав, условия финансирования, условия продаж, дата продаж, местоположение, физические характеристики)

Расчет валового рентового мультипликатора (ВРМ)

Расчет корректировок показателей и внесение их в цены продаж объектов сравнения

Расчет потенциальной валовой ренты (ПВР) для оцениваемого объекта

Расчет стоимости оцениваемого объекта (Стоимость = ВРМ + ПВР

Расчет скорректированных цен продаж объектов сравнения

Анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта

**Рисунок 3. Алгоритм сравнительного подхода к оценке недвижимости**

1. Выделяются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем рынке. Источниками информации являются: собственное досье оценщика, Интернет, электронная база данных, риэлторские фирмы, досье брокеров по недвижимости, архивы кредитных учреждений (ипотечные банки), страховые компании, строительно-инвестиционные компании, территориальные управления по несостоятельности и банкротству, территориальные управления Госкомимущества и др.

Важным моментом при использовании метода САП является согласование результатов сопоставления оцениваемой недвижимости. Не допускается арифметическое усреднение полученных данных. Принятой процедурой является изучение каждого результата и вынесение суждения о мере его сопоставимости с оцениваемой недвижимостью. Чем меньше количество и величина вносимых поправок, тем больший вес имеет данная продажа в процессе итога согласования.

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

1. состав передаваемых прав собственности;
2. условия финансирования сделки купли-продажи;
3. условия продажи;
4. время продажи;
5. месторасположение;
6. физические характеристики;
7. экономические характеристики;
8. характер использования;
9. компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.
10. Проверка информации о сделках: подтверждение сделки одним из основных участников (покупателем или продавцом) или агентом риэлторской компании; выявление условий продажи.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

1. Корректировка стоимости сопоставимых объектов.

Корректировка может производиться в трёх основных формах: в денежном выражении, процентах, общей группировке. Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке:

* в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
* во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Для определения величин корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, применяются количественные и качественные методики. Обоснование принимаемых в расчет корректировок является обязательным. Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

Сравнительный подход имеет следующие недостатки:

1. Различие продаж. Не бывает продаж абсолютно идентичных объектов, совпадение наблюдается лишь по ряду параметров. Сделки могут отличаться набором характеристик, присущих самому объекту, но и условиями сделки. Чем больше различий между сопоставимыми продажами – тем больше вероятность получить недостаточно точный результат.
2. Сложность сбора информации о фактических ценах продаж. Фактические цены нередко скрывают в целях уклонения от уплаты налогов и сборов. Проверка достоверности информации существенно затруднена.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка. Точность результата зависит от активности и насыщенности рынка данными о сделках с аналогами оцениваемого объекта. Использование подхода на малоактивных рынках проблематично.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах, что может снизить точность результатов оценки.

Сравнительный подход имеет так же ряд преимуществ:

1. Наиболее надежен в условиях активного рынка для оценки небольших коммерческих объектов и объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются и не используются для получения дохода.
2. Статистически обоснован.
3. Позволяет отразить мнение типичных продавцов и покупателей в итоговой оценке.
4. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляции.
5. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов.
6. При наличии достаточного количества информации для анализа достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Затратный метод **–** подход к оценке недвижимости, основанный на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы. Такой подход к определению стоимости вполне оправдывает себя, когда речь идет о новых или относительно новых зданиях.

Большинство экспертов признают, что затратный метод полезен для проверки расчетной стоимости, но полагаться на него можно очень редко.

При этом подходе оценочную стоимость объекта недвижимости определяют как разность между стоимостью их полного воспроизводства или полного замещения и суммой износа плюс стоимость участка земли; ее можно определить по формулам (1) или (2):

**Цн = ПСВ – И + Цз, (1)**

или

**Цн = ПСЗ – И + Цз, (2)**

где Цн – стоимость недвижимости по затратному методу;

ПСВ – полная стоимость полного воспроизводства оцениваемого имущества;

ПСЗ – полная стоимость замещения оцениваемого имущества;

И – стоимость износа оцениваемого имущества;

Цз – стоимость участка земли.

Причем под полной себестоимостью воспроизводства (ПСВ) понимают стоимость строительства точной копии здания в текущих ценах и с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, включая и все недостатки, присущие оцениваемому объекту.

Полная стоимость замещения (ПСЗ) – стоимость строительства в текущих ценах, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой. Исходя из того, что разумный покупатель не будет платить больше за существующее здание, чем за постройку нового по современным стандартам, с учетом риска и времени строительства, то можно считать, что ПСЗ является верхним пределом стоимости недвижимости.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

1. определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
2. определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
3. определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
4. определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
5. определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

В условиях же перехода к рыночным условиям затратный метод является более предпочтительным по сравнению с другими, так как для применения других методов требуется обширная рыночная информация, которая из-за неразвитого рынка отсутствует. Однако всегда следует помнить, что затраты на строительство являются лишь базисом рыночной стоимости и чаще всего бывают или больше, или меньше ее.

Имеет затратный метод и свои недостатки:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат труда на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитывается износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Отдельная оценка земельного участка от строений.
6. Проблематичность оценки земельных участков в России.

Преимущества у затратного подхода следующие:

1. Наиболее надежен при оценке новых или недавно простроенных объектов, готовых для наиболее эффективного использования.
2. Оценка на основе данного подхода наиболее является целесообразной и (или) единственно возможной в следующих случаях:
   * Технико-экономический анализ нового строительства или реконструкции;
   * Оценка незавершенного строительства;
   * Оценка общественно-государственных и специальных объектов, т.к.они не предназначены для получения дохода и низка вероятность найти данные об аналогичных продажах;
   * Оценка объектов на малоактивных рынках;
   * Оценка для целей страхования и налогообложения;
   * Если имеется недостаток информации для использования других подходов.

Оценка недвижимости затратным методом проходит в следующей последовательности:

* 1. Осмотр объекта недвижимости и ознакомление со всей имеющейся документацией;
  2. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения;
  3. Расчет всех видов износа: физического, функционального, внешнего;
  4. Определение полного износа из ПСВ (ПСЗ) с целью получения стоимости зданий и сооружений;
  5. Расчет стоимости недвижимости;
  6. Общая оценка имущества путем суммирования.

Основные этапы затратного подхода при оценке недвижимости и соответствующие им методы представлены на рисунке 4.

Метод разбиения

Стоимость воспроизводства

**Затратный подход**

**Стоимость земельного участка**

Метод сравнения продаж

Метод выделения

Метод распре- деления

Метод капита-лизации зе- мельной ренты

Метод пред- полагаемого использования

Метод остатка

**+**

**Стоимость нового строительства**

Стоимость замещения

Метод количественного анализа

Метод стоимости укрупненных элементов

Метод сравнительной стоимости единицы

Метод объектов-аналогов

**+**

**Прибыль предпринимателя**

**-**

**Совокупный износ**

Функциональный износ

Износ внешнего воздействия (внешний или экономический износ)

Физический износ

Метод срока жизни (метод эффективного возраста)

Метод сравнения продаж

**Рисунок 4. Алгоритм затратного подхода к оценке недвижимости**

В теоретическом плане под полной восстановительной стоимостью строений понимается смета затрат, стоимость возведение копии оцениваемого здания на дату оценки. Оценка полной восстановительной стоимости здания на дату оценки может производиться по стоимости воспроизводства либо по стоимости замещения. Выбор вида восстановительной стоимости для конкретного оценочного здания необходимо четко объяснить в отчете во избежание неверного толкования полученного результата.

Полная восстановительная стоимость зданий включает прямые и косвенные строительные затраты, а также предпринимательский доход.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

К косвенным затратам относят расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

* проектно-изыскательские работы;
* оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
* расходы на финансирование за счет кредита;
* страхование всех рисков;
* налоговые платежи в течение строительства и др.

Предпринимательский доход *–* часть рыночной стоимости здания, которая представляет сумму предпринимательской прибыли, возникающей в ходе выполнения строительных работ, компенсирующей возникающие при этом риски и реализуемой при смене собственника. Предпринимательский доход (фактически реализованный) определяют, как разницу между ценой продажи или рыночной стоимостью объекта и общими затратами. Предпринимательский доход является составной частью рыночной стоимости зданий, входящих в состав объекта недвижимости. Обычно для расчета предпринимательского дохода на основе анализа рыночных сделок с аналогичными объектами определяется некий нормативный процент предпринимательского дохода, который в зависимости от исходной базы, используемой оценщиком, может устанавливаться к различным показателям стоимости. Так в качестве базы для расчета могут выступать:

* прямые затраты;
* сумма прямых и косвенных затрат;
* общая сумма прямых, косвенных затрат и стоимости участка;
* стоимость завершенного проекта.

На дату оценки полная восстановительная стоимость зданий будет отличаться от их рыночной стоимости на эту же дату. Основная причина – потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение объекта недвижимости. Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно.

Под общим накопительным износом оценщики понимают потерю стоимости оцениваемого объекта по всем возможным причинам. Величина общего накопительного износа представляет разницу между рыночной стоимостью строений на дату оценки и его полной восстановительной стоимостью, рассчитанной либо как стоимость воспроизводства, либо как стоимость замещения. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценивание (О). В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

* Физический износ – это потеря стоимости зданий в результате их эксплуатации и воздействия природных сил.
* Функциональный – представляет потерю стоимости зданий в результате несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. К таким недостаткам можно отнести конструктивные элементы здания, строительные материалы, дизайн и др., которые снижают функциональность, полезность и, следовательно, ценность здания.
* Внешний – представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды.

При расчете общего износа оценщики использую следующие понятия:

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

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

Экономическая жизнь (ЭЖ) – определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

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

Оставшийся срок экономической жиз**ни** (ОСЭЖ) здания составляет период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Теория оценки недвижимости выделяет три основных метода расчета износа:

1. Метод рыночной выборки;
2. Метод срока службы;
3. Метод разбивки.

В методе рыночной выборкииспользуются рыночные данные о сопоставимых объектах, по которым может быть определена величина износа. Этот метод позволяет рассчитать общую величину износа по всем возможным причинам, определить общий срок экономической службы, а также размер внешнего (экономического) старения.

Метод срока службы базируется на требовании инвестора о 100% амортизации здания в течение срока его экономической службы, так как это обеспечивает полный возврат инвестированного капитала. Поэтому до окончания срока экономической службы износ не может быть 100%-ным. В данном методе действительный возраст и срок экономической службы здания являются основными понятиями, которые использует оценщик. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы. Сумма износа рассчитывается последующим умножением этого коэффициента износа на величину полной восстановительной стоимости.

Метод разбивкиглавным образом применяют для разбивки общей суммы износа в соответствии с вызвавшими ее причинами. Метод дает положительный результат при недостаточности информации для метода схожих продаж или метода срока службы и предполагает следующие этапы:

1. Расчет физического износа здания;
2. Расчет функционального старения;
3. Расчет внешнего старения;
4. Определение остаточной стоимости зданий как разницы между полной восстановительной стоимостью зданий и расчетной величиной выявленного физического, функционального и внешнего старения.

Существует пять основных способов расчета различных видов износа методом разбивки, которые включают:

1. Расчет стоимости восстановления;
2. Расчет отношения возраста и срока службы;
3. Расчет функционального старения;
4. Анализ парных продаж;
5. Метод капитализации арендных убытков.

Расчет стоимости восстановления включает как устранимый физический износ, так и устранимое функциональное старение.

Расчет отношения возраста и срока службы используется для определения устранимого и неустранимого физического износа, как для коротко, так и для долго живущих элементов.

Расчет функционального старения может использоваться для всех видов функционального износа.

Метод парных продаж и метода капитализации арендных убытков может применяться для расчета неустранимого функционального старения, а также для расчета внешнего старения.

Анализ затрат как способ расчета имеет определенные преимущества, с точки зрения управления недвижимостью: он позволяет управляющей компании более точно оценить уровень износа и размеры страхования, поскольку от обоих этих факторов зависит размер чистого дохода.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода , который эта недвижимость должна принести. К наиболее сложным и проблемным вопросам методологии сравнительного подхода относится определение ставки дисконта, ассоциируемой с риском данных инвестиций в недвижимость. Основные этапы реализации доходного подхода представлены на рисунке 5.

Затраты на доведение объекта до варианта наиболее эффективного использования

Прямая капитализация

Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость

Чистый операционный доход

Потери от недозагрузки и неплатежей

**Доходный подход**

-

=

Действительный валовой доход

-

Операционные расходы

Условно-постоянные

Условно-переменные (эксплуатационные)

Резервы

=

Капитализация по норме отдачи на капитал

Дисконтирование денежных потоков

Капитализация по расчетным моделям

-

Потенциальный валовой доход

**Рисунок 5. Алгоритм доходного подхода к оценке недвижимости**

Капитализация дохода - это преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящее время стоимость, т.е. превращение доходов в капитал.

В оценке недвижимости используют две основные процедуры приведения будущих доходов к их текущей стоимости:

1. с использованием коэффициента капитализации
2. ставки дисконта.

Коэффициент капитализации применяется к доходам одного года.

Обычно это первый прогнозный год. Расчет стоимости производится по формуле (3):

**К=Кt/(1+n) (3)**

К - текущая стоимость (т.е. стоимость в настоящее вре­мя), руб.

Кt - доход, ожидаемый к концу t года (t=1 год), руб.;

n - ставка дисконта (норма доходности или процентная ставка), доли единицы.

Величина (1/1+n) представляет собой коэффициент ка­питализации, или коэффициент дисконта.

Коэффициент капитализации либо непосредственно выводится по продажам сопоставляемых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая капитализация), либо рассчитывается исходя из ожидаемой ставки периодического дохода на капитал и задаваемых условий возмещения инвестиций (капитализация отдачей).

Ставка дисконта используется для построения модели дисконтированных денежных потоков. При этом к текущей стоимости приводятся периодические доходы каждого про­гнозного года, а также гипотетическая выручка от продажи,

Модель дисконтированных денежных потоков имеет вид по формуле (4):

 **(4)**

где К - текущая стоимость руб.;

Кt - доход, ожидаемый к концу t года, руб.;

n - ставка дисконта, доли единицы;

t - фактор времени (число лет);

1,2,3...- порядковый номер года.

Доходный подход имеет следующие недостатки:

1. Необходимость прогнозирования долговременного потока доходов. Процесс получения точной оценки будущего потока затрудняет сложившаяся недостаточно устойчивая ситуация в России, вероятность неточности прогноза увеличивается пропорционально долгосрочности прогнозируемого периода.
2. Влияние факторов риска на прогнозируемый доход.
3. Проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов. Эта информация, как правило, конфиденциальна, а официальная информация нередко не соответствует действительности.

Преимущества доходного метода:

1. Данный подход преимущественен при анализе целесообразности инвестирования и при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость.
2. Данный подход наиболее четко отражает представление инвестора о недвижимости как об источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.
3. Метод прямой капитализации характеризуется относительной простотой расчетов, небольшим количеством предположений, отражает состояние рынка и дает особенно хорошие результаты для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками.
4. Метод дисконтирования денежных потоков считается лучшим теоретическим методом, учитывает динамику рынка, неравномерную структуру доходов и расходов. Используется когда доходы от объекта и рынок нестабильны и когда объект находится в стадии строительства или реконструкции.

Метод капитализации дохода также требует широкого изучения рынка. Исследование и анализ данных для этого метода проводятся на фоне связи спроса и предложения, дающей информацию о тенденциях в рыночных ожиданиях. Уровень дохода, не­обходимого для привлечения инвестиции, есть функция риска, внутренне присущего недвижимости.

**1.3. Выбор подходов и методов оценки**

При выполнении оценки недвижимости, которая должна быть куплена или продана на открытом рынке, в качестве базы оценки для всех классов и категорий недвижимости применяются рыночная стоимость или стоимость реализации. При этом для специализированной недвижимости в большинстве случаев определяющим методом расчета стоимости будет затратный метод, базирующийся на рыночных данных.

При выполнении оценки недвижимости для продажи в течение ограниченного периода времени, когда недвижимость выставляется на открытый рынок для продажи в сроки, существенно меньшие адекватному маркетинговому периоду для данного типа недвижимости, в качестве базы оценки для всех классов и категорий недвижимости применяется стоимость ограниченной реализации.

Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В общем виде классификация основных целей, для которой производится оценка недвижимости, имеет следующий вид (рис. 5):

1. Оценка для покупки или продажи;
2. Оценка для продажи в течение ограниченного периода времени;
3. Оценка земли и зданий для их использования в качестве обеспеченных кредитных обязательств;
4. Оценка для составления бухгалтерской и финансовой отчётности;
5. Оценка для включения в проспекты Фондов, биржи;
6. Оценка для решения вопросов при слиянии и поглощении компании;
7. Оценка для пенсионных фондов, страховых компаний, трастовых фондов по управлению недвижимостью.

**Сферы применения**

Кредитование под залог объектов недвижимости

Купля-продажа или мена объектов недвижимости

Внесение объектов недвижимости в качестве вкладов в уставный капитал предприятий и организаций

Определение величины арендной ставки, стоимости права аренды

Уточнение налогооблагаемой базы объектов недвижимости

Приватизация

Передача недвижимости в доверительное управление

Переуступка долговых обязательств

Акционирование предприятий и перераспределение имущественных долей

Ликвидация объектов недвижимости

Страхование недвижимости

Разработка инвестиционных проектов и привлечение инвесторов

Исполнение прав наследования, судебного приговора, разрешение имущественных споров

Оценка понесенного ущерба, связанного с разного рода аварийными ситуациями

**Рисунок 5. Сферы применения оценки недвижимости.**

На практике могут иметь место и другие цели оценки, при этом их формулировки и, соответственно, возможные базы оценки должны согласовываться клиентом и оценщиком.

После выяснения цели оценки следует установить, к какому классу и категории относится оцениваемая собственность.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

* Специализированная
* Неспециализированная

Специализированная собственность – это такая, в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения её существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть её использующего бизнеса.

Примерами специализированной собственности являются:

1. Музеи, библиотеки и другие подобные помещения, которые принадлежат общественному сектору;
2. Больницы, помещения специализированного медицинского обслуживания и центры досуга, на которые отсутствует конкурентный рыночный спрос со стороны других организаций, желающих использовать эти типы собственности в данной местности;
3. Школы, колледжи, университеты и исследовательские институты, на которые отсутствует рыночный конкурентный спрос со стороны других организаций;
4. Стандартная собственность в особых географических районах и в местах, отдалённых от главных центров бизнеса, расположенных там для целей производства или ведения бизнеса.

Неспециализированная собственность – это все виды собственности, кроме той, что попадает под определение специализированной собственности. Другими словами, это та, на которую существует всеобщий спрос с учётом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается, продаётся или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать её для существующих или аналогичных целей либо в качестве незанятой собственности для единичного владения, либо (независимо от того, занята она или свободна) в качестве инвестиции или для развития.

При оценке недвижимости, занимаемой владельцем для использования в деятельности предприятия (бизнеса) в качестве базы оценки применяется:

1. рыночная стоимость при существующем использовании - для неспециализированной недвижимости, включая недвижимость, оцениваемую на основе ее коммерческого потенциала.
2. остаточная стоимость замещения - для специализированной недвижимости.

Неспециализированная и специализированная собственность в свою очередь, классифицируется на категории в зависимости от цели владения. Подобный принцип классификации используется как для целей оценки, так и для других целей.

Практический опыт указывает: для небольшой жилой недвижимости целесообразно проводить оценки по упрощенной процедуре, которая может базироваться только на методе сопоставления рыночных продаж. Подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Покупатели часто основывают свои заключения о стоимости главным образом на объектах недвижимости, предлагаемых на продажу. Оценщики также используют эту информацию наряду со сведениями о проданных или сданных в аренду объектах. Этот подход основан на принципе замещения, который гласит:при наличии нескольких товаров или услуг схожей пригодности, тот из них, который имеет самую низкую цену, пользуется наибольшим спросом и имеет самое широкое распространение. Применительно к жилью это означает: если на рынке оно может быть замечено (что обычно и происходит), то его стоимость обычно устанавливается на уровне затрат на приобретение жилья равной степени привлекательности, что не понадобится много времени на осуществление замены.

Массовая оценка недвижимости– это специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов (квартир). Такая оценка производится по определенной методике: для оцениваемого объекта определяется соответствующий набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки.

Массовая оценка имеет свои специальные области применения. Примером такой оценки является оценка квартир «по справке Бюро Технической Инвентаризации (БТИ)» основанная на затратном подходе. Она выполняется государственным органом и используется для определения налогов и сборов. Однако оценка БТИ не ориентируется на рыночную стоимость. Поэтому для ее построения не требуется рыночная информация.

Следует подчеркнуть различие между понятиями фактической продажной цены и рыночной стоимости. Цены разделяются на цену продавца, цену покупателя и цену реализации.

Цена продавца – это сумма, которую он получает себе в результате совершения сделки. Цена покупателя – это общая сумма всех затрат на покупку квартиры. Цена реализации – это сумма денег, которую покупатель отдает продавцу за квартиру.

Они различаются на величину оплаты услуг посредников и расходы на оформление сделки. Посредник может быть, а может и отсутствовать как у покупателя квартиры, так и у продавца. Сделка может страховаться или не страховаться. Затраты на оформление сделки могут разными способами распределяться между ее участниками. Поэтому цена реализации характеризует квартиру как таковую, а цены покупателя и продавца сильно зависят и от условий сделки. Как правило, если у продавца есть посредник, то его оплата вычитается из цены реализации и уменьшает цену продавца, и наоборот оплата покупателем услуг своего посредника увеличивает цену покупателя по отношению к цене реализации. Аналогичным образом на эти цены влияет оплата оформление сделки. Таким образом, цена продавца и покупателя могут значительно различаться (до 15% и более). Но цена реализации минимально зависит от их конкретных особенностей механизма продажи и оформления сделки и определяется спецификой самой квартиры. Поэтому целесообразно моделировать именно зависимость цены реализации от многих параметров квартиры.

В соответствии со своим определением рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от тех факторов, которые определяют среднюю или более вероятную цену его продажи на рынке при нормальных условиях сделки.

На первом уровне классификации они могут быть подразделены на объективные и субъективные факторы.

При определении рыночной стоимости рассматриваются объективные факторы. Что касается субъективных факторов, то они связаны с поведением конкретного покупателя, продавца или посредника при заключении сделки, в части неопределяемой непосредственно ее экономическими условиями (темперамент, осведомленность, честность, терпеливость, доверчивость, личные симпатии и антипатии и т.п.).

Объективные факторы, в основном, являются экономическими определяющими, в конечном счете, средний уровень цен конкретных сделок.

Экономические факторы могут быть подразделены на макроэкономические и микроэкономические. К первым относятся факторы, связанные с общей коньюктурой рынка: исходный уровень обеспеченности потребности в объектах недвижимости в регионе; объемы и структура нового строительства и реконструкции; факторы миграции; правовые и экономические условия сделок; уровень и динамика инфляции; курс доллара и его динамика. В наших условиях в составе группы экономических факторов могут быть также указаны следующие долгосрочные факторы:

* различия в динамике цен на товары и услуги, а также условия оплаты труда, влияющие на масштабы накопления денежных средств и величину отложенного спроса;
* темпы и масштабы формирования нового социального слоя, располагающих возможностями инвестирования средств в недвижимость;
* развитие системы ипотеки;
* развитие системы иностранных представительств в регионе.

Микроэкономические факторы характеризуют объективные параметры конкретных сделок. Из них особенно важны те, которые описывают объект сделки (квартиру). Существенными являются также факторы, связанные с характером сделки и условиями платежей. Отработаны основные процедуры оформления сделок и их оплаты. По этому при массовой оценке рыночной стоимости квартир можно и нужно ориентироваться на типовой (средний) характер сделки, считать этот фактор постоянным и не учитывать его при оценке рыночной стоимости квартир. Тогда рыночная стоимость (усредненная цена) квартиры, оценивается на фиксированную дату, обуславливается ее параметрами (характеристиками) как потребительной стоимости.

**2. Оценка объекта недвижимости на примере ООО СРП «Усадьба»**

**2.1. Технология оценки недвижимости в ООО СРП «Усадьба»**

Компания «Усадьба» состоит из групп предприятий занимающихся строительной, инвестиционной и риэлторской деятельностью. Она основана в 2005 году. Компания является членом Российской и Поволжской Гильдии Риэлторов. Услуги компании сертифицированы, что соответствует требованиям Национального Стандарта.

Сотрудники компании активно повышают свой профессиональный уровень, являясь постоянными участниками: Конгресcов по недвижимости, семинаров, различных конференций и курсов.

На сегодняшний день у ООО «Усадьба» имеется несколько консультативных пунктов, где представлен весь комплекс риэлторских услуг. Специалисты «Усадьбы» ежедневно отслеживают и анализируют ситуацию на рынке недвижимости.

Особенностью практики являются профессионализм, соблюдение законов и выполнение своих обязательств. В первую очередь компания заботится о надежности и безопасности сделок и гарантирует юридическое сопровождение сделок. Риэлторская деятельность застрахована.

Процесс оценки недвижимости – это сложный, трудоемкий процесс. В ООО «Усадьба» этот процесс состоит из определенных стадий и этапов

(рис. 6):

Постановка задачи

Идентификация объекта

Цель оценки

Дата оценки

Ограничительные условия

Составление плана работ и заключение договора на оценку

График работ и бюджет

Источники и способы сбора информации

Оценочная методология

Сбор и обработка данных

Проверка данных, отсев лишнего

Сбор данных, осмотр объекта

Оценка объекта недвижимости

Оценка стоимости на основе 3-х методов

Проверка данных

Согласование

Проверка допущений и выводов

Проверка математических расчетов

Составление отчета об оценке

**Рисунок 6. Этапы оценки недвижимости.**

Стадия 1. Постановка задачи.

* Этап 1. Идентификация объекта. При идентификации объекта недвижимости указываются его наименование, инвентаризационный номер, местоположение и другие реквизиты и фактические характеристики.
* Этап 2. Формулирование цели оценки. Цель оценки заключается в том, чтобы определить стоимость объекта, которая необходима клиенту для принятия решения. Например, клиент может быть заинтересован в приобретении офисного здания. В этом случае перед инвестором возникает проблема выбора варианта инвестирования. Или клиент может пожелать продать складское помещение, и тогда возникает вопрос: какова рыночная стоимость? При залоге недвижимости для обеспечения кредита необходимо выяснить, насколько ценен этот залог, т. е. определить наиболее вероятную цену его продажи в случае невыполнения заемщиком обязательств по кредиту. Каждая из отмеченных проблем требует от оценщика определения особого вида стоимости, поскольку различны потребности клиентов.
* Этап 3. Определение даты оценки. Дата оценки – это момент времени, в который выполняется оценка. С течением времени стоимость объектов недвижимости изменяется. Отсутствие конкретной даты в отчете может ввести в заблуждение человека, воспользовавшегося данными об оценке спустя несколько лет. Специалисту по оценке необходимо помнить, что информация, полученная из других отчетов, достоверна в течение ограниченного времени, как правило, одного года, а в условиях высокой инфляции этот период составляет несколько месяцев.

Стадия 2. Составление плана работ и заключение договора на оценку.

* Этап 1. Ознакомление заказчика с ограничительными условиями. На первой стадии необходимо ознакомить заказчика с основными ограничительными условиями, которые сопровождают оценку стоимости объекта недвижимости. Они формулируются для защиты интересов заказчика и эксперта-оценщика. Приведем некоторые основные ограничительные условия оценки стоимости объектов недвижимости:
  + при подготовке отчета об оценке используются прогнозные данные о будущих прибылях, полученные от заказчика;
  + данная оценка действительна лишь на дату оценки, указанную в данном отчете;
  + отчет об оценке должен рассматриваться как ограниченное исследование, в котором эксперт-оценщик не соблюдал всех требований к оценке, предусмотренных стандартами по оценке;
  + заключение и отчет об оценке представляют собой точку зрения эксперта-оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей реализации имущества;
  + прогнозы, содержащиеся в отчете, основаны на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения и сохраняющихся в прогнозный период экономической ситуации. Однако эти прогнозы подвержены изменениям из-за меняющихся условий в будущем;
  + заказчик обеспечивает личное ознакомление эксперта-оценщика с объектом недвижимости.
* Этап 2. Определение целесообразности использования существующих подходов. Затратный подход может применяться для оценки стоимости любого вида недвижимости. Однако он наиболее целесообразен при оценке объектов специального назначения (школ, церквей, вокзалов), т. е. когда соображения извлечения дохода не являются основой для инвестиций; при освоении новой территории; в условиях пассивного рынка недвижимости (в российских условиях это рынок нежилых зданий и помещений). Собираемая информация должна включать данные о цене на землю, о стоимости материалов и оборудования, о прибыли и накладных расходах в строительстве на местном рынке. Однако этот подход не подходит для определения стоимости уникальных зданий и сооружений, являющихся памятниками истории и архитектуры, а также здании со значительным физическим и моральным износом.

Доходный подход – наиболее приемлем при оценке недвижимости, приносящей доход. Определенные виды предприятий, как правило, оцениваются на основе их коммерческого потенциала (например, бензозаправочная станция или гостиница). Объем продаж бензина, количество постояльцев в отеле являются источниками дохода, который после сравнения со стоимостью операционных расходов позволяет определить доходность данного предприятия.

В условиях же активного, развитого рынка недвижимости при оценке некоторых типичных объектов вполне уместен метод анализа рыночных продаж (сравнительный) метод. Точность сравнительного метода зависит от качества собранной информации о недавних продажах сопоставимых объектов: физические характеристики объекта, время продажи, местоположение, условия продажи и условия финансирования. Достоверность данного подхода снижается в условиях ограниченного числа сделок или при наличии только давних сделок, сведения по которым могут даже дезориентировать оценщика.

В тех случаях, когда полученной информации достаточно для применения всех трех существующих методов оценки, целесообразно произвести расчеты всеми методами и обосновать окончательный выбор.

* Этап 3. Определение исходной информации и ее источников. Надежность выводов оценщика зависит от количества и качества данных, использованных им в работе. Неточные или недостоверные данные могут стать причиной необоснованного заключения об оценке.

Сбор начинается с таких общих данных, как: экономические, социальные, государственно-правовые и экологические факторы, а также особенности местоположения объекта оценки. В процессе оценки могут использоваться следующие типы данных:

* + сведения о сегменте рынка, на котором функционирует объект (состояние спроса и предложения, факторы, влияющие на спрос и предложение);
  + данные о других аналогичных объектах;
  + финансовые и технико-экономические показатели деятельности предприятия;
  + данные о факторах, влияющих на стоимость объекта и др.

Каждый из трех подходов оценки основывается на исходных данных, собранных на рынке, но имеющих различные источники для получения информации. При использовании затратного подхода следует получить сведения о рыночной стоимости материалов и рабочей силы. В случае применения метода сравнительного анализа рыночных продаж источником информации являются открытые банки данных о сделках с недвижимостью. Для расчетов по методам на основе доходного подхода информацию можно получить как у владельцев оцениваемой собственности, так и из публичных отчетов о деятельности аналогичных объектов.

База данных оценщика может быть сформирована на основе информации из газет и журналов экономического характера, из специальной справочной литературы, от коллег оценщика. Важно также собрать данные по региону расположения объекта, которые влияют на его стоимость. Это данные по городу и микрорайону с учетом информации по уровням цен и занятости населения, особенностям народонаселения и его предпочтениям по отношению к недвижимости. К специальным данным следует отнести документы на право владения имуществом (титул), данные о государственной регистрации прав собственности, описание физических параметров объектов недвижимости, т. е. проводится техническая экспертиза. От заказчика необходимо получить заверенные руководителем данные, необходимые для проведения оценки, а именно:

* + договор купли-продажи;
  + свидетельство о праве собственности;
  + свидетельство о внесении в реестр собственности;
  + государственный акт пользования землей или договор аренды;
  + паспорт БТИ с поэтажным планом;
  + техническая документация;
  + смета;
  + инвентарные карточки;
  + сведения по балансу (полная и остаточная восстановительная стоимость за последние годы).
* Этап 4. Разработка графика работ по оценке и соответствующего бюджета. График работ организует стороны, позволяет снизить затраты времени, денег. Обычно время оценки занимает 2-3 недели. Однако ожидаемые затраты денежных средств и времени на сбор и подтверждение информации будут зависеть от объема информации, которым уже располагает оценщик, от наличия специалистов, от уникальности или сложности объекта, а также от опыта оценщика.

В бюджет включаются ожидаемые затраты денежных средств на сбор и подтверждение информации; гонорары специалистов и экспертов, привлекаемых со стороны (инженеры, искусствоведы, адвокаты, бухгалтера, другие оценщики). Необходимо учесть возможные командировки, использование компьютерных баз данных, подготовку и написание отчета об оценке. Последним шагом в составлении плана оценки является подготовка и предоставление письменного запроса о гонораре оценщика, размер которого зависит от сложности решаемой проблемы, суммы ожидаемых расходов, юридической надежности работы и от набора предоставляемых услуг. Гонорар выплачивается в виде единовременной выплаты или почасовой оплаты. Не допускается установление гонорара в виде процента от суммы оценки объекта. В мировой практике сумма оплаты составляет 50-150 долл. за 1 час работы оценщика.

* Этап 5. Подготовка и подписание договора на оценку. Договор на оценку, заключаемый между оценщиком и заказчиком, включает предмет договора, права, обязанности и ответственности сторон, стоимость работ, порядок их сдачи и оплаты, срок выполнения работ, особые условия (споры, форс-мажорные обстоятельства и др.), реквизиты сторон.

Стадия 3. Сбор и обработка данных.

* Этап 1. Осмотр объекта. На этом этапе оценки эксперту необходимо понять, что представляет собой объект: его предысторию, физическое состояние, перспективы развития и прочее. Кроме того, оценщику необходимо познакомится с представителями заказчика, которые могут помочь эксперту в сборе исходных данных для проведения оценки.
* Этап 2. Проверка полноты и достоверности данных, отсев излишних и сомнительных данных.

Стадия 4. Оценка объекта недвижимости.

Оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых методов:

* Метод прямого сравнения продаж,
* Затратный метод,
* Доходный метод.

Стадия 5. Согласование.

Согласование – это процесс принятия решения об окончательной оценке стоимости объекта. Перед его началом оценщик просматривает исходную информацию и проверяет точность расчетов. Все предположения и допущения проверяются на разумность и надежность.

В процессе согласования не происходит механического усреднения полученных результатов по трем известным методам, а производится логический анализ выводов и принимается окончательное решение о стоимости.

Стадия 6. Отчет об итоговой оценке стоимости.

На этом этапе оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, который он затем передает клиенту. В зависимости от первоначальной договоренности с клиентом этот отчет может представлять собой либо письмо, либо заполненную по стандартному образцу форму, либо подробный письменный доклад.

**2.2. Использование сравнительного подхода при определении стоимости объекта недвижимости в ООО СРП «Усадьба»**

Оценщиком в лице ООО «Усадьба» оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Оценщик придерживался сведений и положений, указанных в таблице 1.

# Таблица 1.

# Общие сведения об объекте оценки

|  |  |
| --- | --- |
| **Объект оценки** | Двухкомнатная квартира общей площадью 44,2 кв. м, расположенная по адресу: г. Самара, ул. Авроры, дом 72, кв.54 |
| **Собственник объекта оценки** | Морозов Юрий Владимирович, паспорт 36 08 899326 выдан 02.02.2002 г. Отделением УФМС России по Самарской области в Кинельском районе, зарегистрирован п. Алексеевка, ул. Шахтерская, д. 6, кв. 6 |
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| **Задача (назначение) оценки** | Передача объекта оценки в залог в качестве обеспечения обязательств по кредиту |

**Продолжение Таблицы 1.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид определяемой стоимости** | **Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. |
| **Дата проведения оценки** | По состоянию на 23.11.2009 года |
| **Основание оценки** | Договор об оценке недвижимого имущества № 01/04-К от 20.11.2009 г. |
| **Заказчик** | Морозов Юрий Владимирович, паспорт 36 08 899326 выдан 02.02.2002 г. Отделением УФМС России по Самарской области в Кинельском районе, зарегистрирован п. Алексеевка, ул. Шахтерская, д. 6, кв. 6 |
| **Оценщик** | ООО «Усадьба», ИНН 6318147729, КПП 631801001  Юридический адрес: 443011, г.Самара, ул. Ак. Павлова, 35 |
| **Лицензия на оценочную деятельность** | № 013133 выдана Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом РФ  на срок с 17.10.2005 г. по 17.10.2010 г. по всем видам оценки |
| **Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика** | Страховщик – Самарский филиал ОАО «Московская страховая компания», страховой полис № 1304-4100001 на сумму 1 млн. рублей выдан 09.11.2005 г., срок действия: с 09.11.2005 г. по 08.11.2010 г..  Страховщик - Камчатский филиал ОАО Военно-страховая компания», страховой полис № 0531038000859 на сумму 1 млн. руб., выдан 27.12.2005 г., срок действия 27.12.2005 г. – 26.12.2006 г. |
| **Дата определения стоимости** | 23.11.2009 |
| **Дата составления отчета** | 25.11.2009 |
| **Используемые стандарты оценки** | Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 года № 519) |
| **Курс доллара США на дату оценки (ЦБ РФ)** | 28,9403 рубля за 1 доллар США |
| Результаты оценки стоимости объекта недвижимости | |
| **Затратный подход** | Не применялся |
| **Доходный подход** | Не применялся |
| **Сравнительный подход** | **2 297 162** (Два миллиона двести девяносто семь тысяч сто шестьдесят два) рубля |
| **Итоговая оценка стоимости** | **2 297 162** (Два миллиона двести девяносто семь тысяч сто шестьдесят два) рубля |

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не мог гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае, если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
4. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правого положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
5. От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
6. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
7. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
8. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
9. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.
10. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Сбор информации об оцениваемом объекте продолжается поиском информации об оцениваемых правах (табл. 2), месторасположении объекта оценки (табл. 3), общей характеристики здания (табл. 4).

**Таблица 2.**

**Описание оцениваемых прав**

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид права:** | *Право собственности* |
| **Существующие ограничения (обременения) права:** | *Не зарегистрировано* |
| **Инвентарный номер объекта:** | *6969* |
| **Свидетельство о государственной регистрации права:** | *Серия 41 КО № 011111 от 11.06.2002 г.* |
| **Иные документы, подтверждающие право собственности** | *Договор передачи жилого помещения в собственность граждан от 15.05.2002 г.* |
| **Дата регистрации:** | *15.05.2002 г.* |

**Таблица 3.**

**Описание месторасположения объекта оценки**

|  |  |
| --- | --- |
| **Адрес (местоположение) объекта:** | *г. Самара, ул. Авроры, дом 72, кв.54* |
| **Место нахождения объекта оценки:** | *Центр города.* |
| **Престижность и привлекательность района** | *Привлекательный* |
| **Транспортная доступность** | *15 мин. общественным транспортом до делового и торгового центра города* |
| **Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)** | *Хорошая* |
| **Расстояние от остановок общественного транспорта:** | *В пределах 200 м* |

**Продолжение таблицы 3.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Расстояние от основных магистралей города:** | *В пределах 200 м* |
| **Типичное окружение** | *Жилые здания, Торговый центр* |
| **Основной тип застройки** | *Плотная с разрывами* |
| **Основной тип зданий** | *9-ти этажные кирпичные* |
| **Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).** | *Промышленные и продовольственные магазины, торгово-развлекательный центр, парикмахерские, аптеки, медицинские учреждения кинотеатр, рестораны, косметический салон* |
| **Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)** | *Район с отлично развитой инфраструктурой* |
| **Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона** | *Не обнаружены* |
| **Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)** | *Удовлетворительное* |

**Таблица 4.**

**Общая характеристика здания, в котором расположена оцениваемая квартира**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| **Тип здания** | *Многоквартирный многоподъездный кирпичный дом* |
| **Год постройки** | 1966 |
| **Материал наружных стен** | *Кирпич* |
| **Состояние здания (субъективная оценка)** | *Удовлетворительное* |
| **Техническое обеспечение здания** | *Холодное водоснабжение, электроснабжение, центральное отопление, канализация и т.п.* |
| **Количество этажей в здании** | 9 |
| **Состояние подъезда (субъективная оценка)** | *Удовлетворительное* |
| **Дополнительная существенная информация** | *Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается* |

Дальше начинается стадия, которая подразумевает сбор и обработку данных непосредственно об объекте оценки, его физические характеристики (табл. 5 и 6.).

**Таблица 5.**

**Характеристика объекта оценки**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Описание или характеристика показателя** |
| Этаж расположения | *5* |
| Планировка | *«гостинка»* |
| Площадь, кв. м: общая / жилая | *44,2 / 29,2* |
| Кол-во комнат | *2 комнаты* |
| Площадь кухни, кв. м | *6,2* |
| Санузел | *Смежный* |
| Высота потолков, м | *2,50* |
| Лоджия (балкон) | *Есть* |
| Вид из окон | *На улицу* |
| Слаботочное обеспечение | *ТВ-антенна, телефон* |
| Дополнительные системы безопасности | *Металлическая дверь на входе в квартиру* |
| Отделка квартиры | *Стандартная* |
| Состояние объекта (субъективная оценка) | *Удовлетворительное* |
| Особенности планировки, данные о перепланировке | *Не угловая. Перепланировка не производилась.* |

**Таблица 6***.*

**Характеристика конструктивных элементов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Элементы** | **Описание** | **Состояние** |
| Полы | *Дощатые* | *Стирание в ходовых местах* |
| Стены | *Обои, масляная окраска* | *Трещины, загрязнение и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами* |
| Потолок | *побелка* | *Волосные трещины и сколы местами* |
| Окна | *Однокамерные стеклопакеты деревянные* | *Состояние хорошее. Замечаний нет.* |
| Дверь | *Двери деревянные щитовые декоративные* | *Состояние хорошее. Замечаний нет.* |
| Сантехника | *ванная, раковина, смесители - отечественные* | *Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры;* |

**Продолжение таблицы 6.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Элементы** | **Описание** | **Состояние** |
| Центральное отопление | *радиаторы – отечественные чугунные* | *Состояние удовлетворительное, производилась промывка радиаторов отопления, следов протечек нет.* |
| Водопровод | *трубы металлопластиковые* | *Замечаний нет* |
| Канализация | *трубы пластиковые – отечественные* | *Ослабление мест присоединения приборов* |
| Электрооборудование | *проводка внутренняя, приборы отечественные* | *Ослабление закреплений приборов (розеток, штепселей, патронов и т. д.)* |

Следующим этапом является анализ наиболее эффективного использования. Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

***Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира в жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.***

Важным моментом для оценщика является текущий анализ рынка недвижимости на том сегменте, который представляет собой ого объект оценки (т**абл. 7).**

**Таблица 7.**

**Анализ рынка вторичной недвижимости г.Самара. по состоянию на 01.10.2009**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Дата** | **Средняя удельная цена, руб. / кв.м** | **Прирост за месяц, руб.** | **Темп прироста за месяц, %** | **Среднее время экспозиции, дней** |
| 01.10.2009 | 52 424 | - 788 | -1,48 | 155 |

В сентябре 2009 продолжилось снижение цен. Темп убыли за месяц составил  **1,48 %,** с начала года темп убыли составил **18,54**%.

Отрицательная динамика изменения цены в сентябре отмечена во всех районах Самары (однако снижение цен статистически незначимо для Железнодорожного, Октябрьского и Куйбышевского районов). Наибольший темп убыли за месяц приходится на Центр (Ленинский и Самарский районы) (-2,60%) и Кировский район (-1,85%). Соответственно можно отметить отсутствие статистически значимого снижения цен в ряде перечисленных выше районов.

На 01.10.2009 средняя цена 1 кв.м. вторичного жилья составила **52 424** руб**.** Самая высокая цена 1 кв.м. установилась на квартиры с числом комнат 4 и более. Она выше среднерыночной на 11,6% и составляет 58 514 руб./ м2 (цена выше в силу того, что значительная часть таких квартир относится к элитным), однако данные квартиры занимают всего лишь около 4,5% от объема предложения. Цены на 1-комнатные квартиры выше среднерыночных на 3,6%. Дешевле всего в сентябре были 2-комнатные квартиры: цена 1кв.м ниже среднерыночных на 3,7%.

Уровень изменения средних удельных цен в сентябре по типам:

* улучшенной планировки и «элитные»: (-1,21%)
* «хрущевки»: (-1,67%)
* «сталинки»: (-2,53%)

Объем предложения квартир на 01.10 по сравнению с 01.09 практически не изменился (+ **0,8%)**.

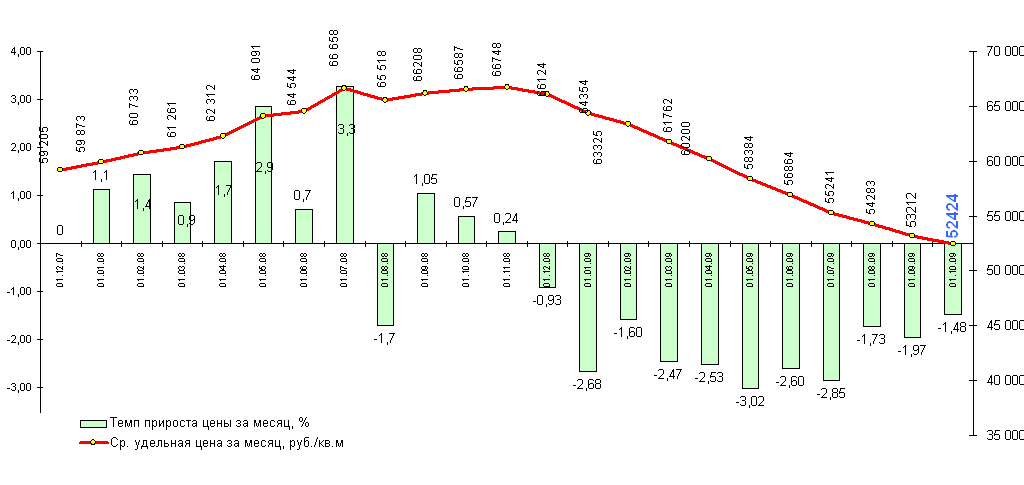
Доля квартир, впервые выставленных на продажу в отчетном месяце увеличилась за месяц и составила около 23,6% общего объема. Средняя удельная цена квартир, впервые выставленных на продажу ниже средней удельной цены всего предложения на 7,75% (что ниже аналогичного показателя на 01.09.09), это проявление ценового поведения продавцов на рынке, начавшегося с декабря 2008 года. Продавцы выставляют квартиры дешевле аналогичных квартир, имеющихся на рынке, психологически стимулируя дальнейшее снижение цен (потенциальные покупатели начинают выжидать более выгодного предложения, приходящие позже на рынок продавцы также корректируют цены на свои квартиры, выставляя их еще дешевле). Соответственно, в октябре цена продолжила снижаться, поскольку нет оснований для изменения тенденции снижения цен новых предложений по сравнению с ценами имевшихся объектов (при этом уровень числа сделок стал расти, объемы ипотеки также растут), а корректировка цен объектов в большинстве случаев проводится в меньшую сторону, при этом некоторые виды объектов могут вырасти в цене (табл. 8).

**Таблица 8.**

## Основные показатели рынка вторичного жилья Самары, сентябрь 2008 - октябрь 2009

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **01.09.08** | **01.10.08** | **01.11.08** | **01.12.08** | **01.01.09** | **01.02.09** | **01.03.09** | **01.04.09** | **01.05.09** | **01.06.09** | **01.07.09** | **01.08.09** | **01.09.09** | **01.10.09** |
| Ср. удельная цена за месяц, руб./кв.м | 66208 | 66587 | 66748 | 66124 | 64354 | 63325 | 61762 | 60200 | 58384 | **56864** | 55241 | 54283 | 53212 | 52424 |
| Ср. время экспозиции, дней | 83 | 81 | 84 | 97 | 96 | 109 | 111 | 113 | 120 | **126** | 131 | 142 | 153 | 155 |
| Темп прироста цены за месяц, % | 1,05 | 0,57 | 0,24 | -0,93 | -2,68 | -1,60 | -2,47 | -2,53 | -3,02 | **-2,60** | -2,85 | -1,73 | -1,97 | -1,48 |
| Индекс роста к сентябрю 2008 (01.09.08) | 1,106 | 1,112 | 1,115 | 1,104 | 1,075 | 1,058 | 0,933 | 0,909 | 0,882 | **0,859** | 0,834 | 0,820 | 0,804 | 0,792 |

В сентябре 2009 года темпы снижения цен несколько снизились по сравнению с предыдущими месяцами, но остаются высокими (рис.7, 8, табл. 9).

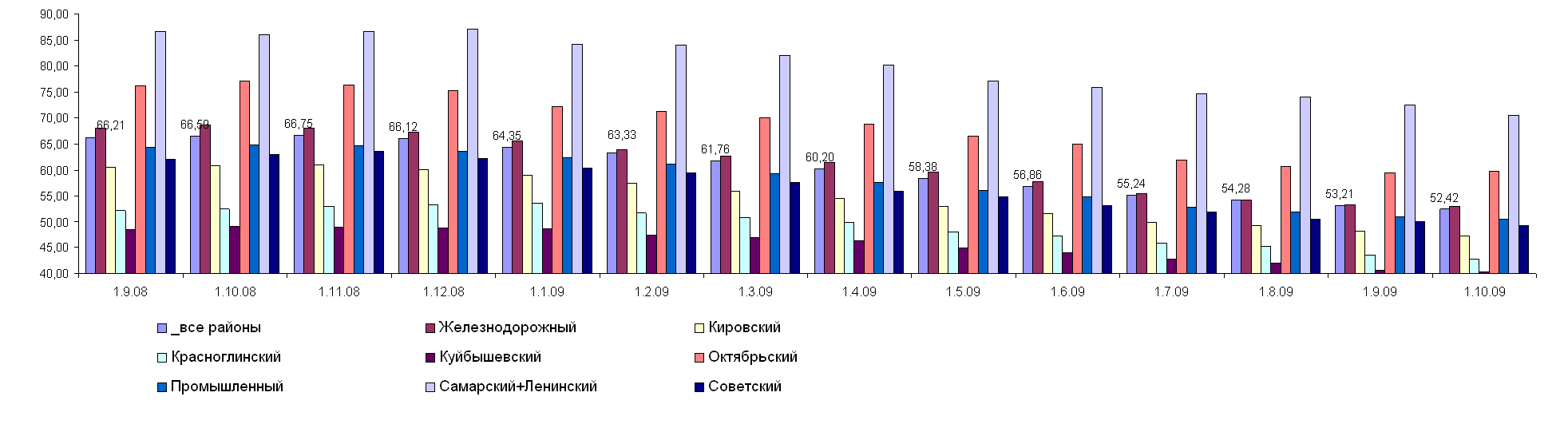


**Рисунок 7. Динамика изменения средней удельной цены кв.м. на вторичном рынке г.Самары.**

**Таблица 9.**

**Динамика средних удельных цен по районам Самары, тыс. руб./ кв.м**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Районы Самары | **01.09.08** | **01.10.08** | **01.11.08** | **01.12.08** | **01.01.09** | **01.02.09** | **01.03.09** | **01.04.09** | **01.05.09** | **01.06.09** | **01.07.09** | **01.08.09** | **01.09.09** | **01.10.09** |
| все районы | 66,21 | 66,59 | 66,75 | 66,12 | 64,35 | 63,33 | 61,76 | 60,20 | 58,38 | 56,86 | 55,24 | 54,28 | 53,21 | 52,42 |
| Железнодорожный | 68,04 | 68,63 | 68,00 | 67,35 | 65,68 | 63,97 | 62,74 | 61,51 | 59,62 | 57,72 | 55,55 | 54,27 | 53,35 | 53,08 |
| Кировский | 60,49 | 60,85 | 61,08 | 60,16 | 59,02 | 57,50 | 56,00 | 54,51 | 52,95 | 51,51 | 49,87 | 49,22 | 48,13 | 47,24 |
| Красноглинский | 52,17 | 52,43 | 53,03 | 53,33 | 53,71 | 51,65 | 50,73 | 49,80 | 47,91 | 47,22 | 45,90 | 45,19 | 43,49 | 42,80 |
| Куйбышевский | 48,46 | 48,98 | 48,90 | 48,77 | 48,62 | 47,43 | 46,87 | 46,32 | 44,85 | 44,03 | 42,70 | 42,06 | 40,63 | 40,26 |
| Октябрьский | 76,18 | 77,16 | 76,31 | 75,23 | 72,23 | 71,31 | 70,05 | 68,80 | 66,48 | 64,99 | 61,89 | 60,77 | 59,51 | 59,76 |
| Промышленный | 64,38 | 64,80 | 64,72 | 63,69 | 62,37 | 61,17 | 59,38 | 57,59 | 56,12 | 54,90 | 52,76 | 51,81 | 50,95 | 50,43 |
| Самарский +Ленинский | 86,59 | 86,04 | 86,70 | 87,01 | 84,22 | 83,97 | 82,08 | 80,18 | 77,09 | 75,82 | 74,65 | 74,08 | 72,45 | 70,57 |
| Советский | 62,06 | 62,98 | 63,64 | 62,28 | 60,47 | 59,41 | 57,65 | 55,89 | 54,80 | 53,16 | 51,73 | 50,46 | 50,03 | 49,17 |



**Рисунок 8.Динамика средних цен по районам Самары, тыс.руб./кв.м.)**

Снижение цен зафиксировано во всех районах (однако снижение цен статистически незначимо для Железнодорожного, Октябрьского и Куйбышевского районов).

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Если рассматривать рынок жилья, то очевидно, что стоимость строительства объекта аналогичной полезности не является типичным ориентиром для типичного покупателя жилья, т.к. продажи новых квартир или участие в долевом строительстве единичны и носят закрытый характер (ежемесячно в средствах массовой информации предлагается к продаже более 100 квартир из них 2 предложения по долевому строительству – менее 2%). Т.о. стоимость, рассчитанная затратным подходом, ориентира рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме не дает. Наоборот, практический опыт оценщиков показывает, что ориентир стоимости, рассчитанный затратным подходом, дает очень большую погрешность в вычислениях, т.к при расчетах невозможно точно учесть долю стоимости участка земли на котором расположен многоквартирный дом в стоимости одной квартиры в этом доме, невозможно точно учесть стоимость площадей общего пользования (площадей лестниц и лестничных пролетов) в стоимости одной квартиры.

Принимая во внимание приведённые выше аргументы против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки – жилой квартире - можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Т.е. на рынке жилья одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный.

Агентство недвижимости «Усадьба» регулярно проводит опрос своих клиентов и потенциальных покупателей квартир, предлагаемых к продаже через агентство, о мотивах приобретения жилья. Основными мотивами покупки являются приобретение собственной квартиры или улучшение жилищных условий. Приобретение квартир в многоквартирных жилых домах для получения дохода от сдачи в аренду встречается крайне редко. При этом подобные объекты представляют собой выведенные в нежилой фонд квартиры первых этажей жилых домов расположенных по «красной линии».

Существующий рынок аренды жилья, формируется за счет «вынужденной» аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.), при этом он продолжает оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Учитывая выше приведенные аргументы и то, что по информации, полученной от Заказчика, данная квартира использовалась, и будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода, доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно верным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать сравнительный подход, который при развитом вторичном рынке жилья и системе хорошего информационного обеспечения даёт наиболее точные и объективные результаты при оценке рыночной стоимости типовых квартир в многоквартирных жилых домах.

Оценщиком было принято решение отказаться от применения затратного и доходного подходов, а в рамках сравнительного подхода используется модифицированный метод сравнительного анализа продаж.

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Метод сравнительного анализа продаж.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы (5):

**(5)**

где **k** – количество аналогов,

**Сo** – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

** Coi** – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,

**Wi** – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом (6):

**(6)**

где **Цi** – цена i-го аналога,

**n** – количество ценообразующих факторов,

**Δцij** – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

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

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта». Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение»[[6]](#footnote-6).

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

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

Величины корректировок определяются Оценщиком на основании ежеквартальных расчетов, производимых в следующем порядке:

1. Ежедневно в течение квартала производится сбор информации обо всех предложениях продажи квартир по материалам средств массовой информации и данным Агентства недвижимости «Усадьба». Данная информация, содержащая все значимые ценообразующие факторы, заносится в базу данных Оценщика;
2. По окончании исследуемого периода, из базы данных производится выборка объектов недвижимости максимально удовлетворяющих требованию отличия между собой только по одному исследуемому фактору. В результате получаем две группы объектов, отличных между собой лишь по одному фактору.
3. Определяем средние арифметические стоимости 1 кв. м объектов по каждой группе, предварительно удалив из выборки крайние значения (максимальные и минимальные). Производим расчет показателей вариации для проверки соответствия (типичности) средних арифметических значений выборкам. Если среднее значение можно считать типичным для данной совокупности чисел (выборки), то переходим к заключительному этапу расчетов, если нет – возвращаемся к этапу 2.
4. На заключительном этапе путем вычитания из большего значения меньшего и деления полученной разницы на 100% получаем относительное значение влияния исследуемого фактора на стоимость 1 кв.м общей площади квартиры.

Таким образом, Оценщик получает среднее значение корректировки по каждому ценообразующему фактору для рынка вторичного жилья г. Самара.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Тип дома
2. Этаж расположения квартиры
3. Наличие балкона/лоджии
4. Наличие телефона
5. Отопление, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение
6. Санузел
7. Наличие металлической двери
8. Состояние подъезда

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (табл. 10, 11).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Таблица 10.**  **Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.** | | | | | | | | |
| **№ п/п** | **Элементы сравнения** | **Аналог 1** | | **Аналог 2** | **Аналог 3** | **Аналог 4** | **Аналог 5** | |
| 1 | Описание | 2 комнатная квартира | | 2 комнатная квартира | 2 комнатная квартира | 2 комнатная квартира | 2 комнатная квартира | |
| 2 | Условия прод./предл. | Предл. | | Предл. | Предл. | Предл. | Предл. | |
| 3 | Время прод./предл. | 09.2009 г. | | 09.2009 г. | 08.2009 г. | 08.2009 г. | 08.2009 г. | |
| 4 | Права собственности | Собств-ть | | Собств-ть | Собств-ть | Собств-ть | Собств-ть | |
| 5 | Условия финансирования | рыночные | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | |
| 6 | Местоположение (район) | Железно-  дорожный | | Железно-  дорожный | Железно-  дорожный | Железно-  дорожный | Железно-  дорожный | |
| 7 | Адрес | Ул. Авроры, 72-55 | |  |  | Ул.Авроры, 70-32 |  | |
| 8 | Привлекательность местоположения | Привлека-тельный | | Привлека-тельный. | Привлека-тельный. | Привлека-тельный. | Привлека-тельный. | |
| 9 | Транспортная доступность | хорошая | | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | |
| 10 | Год постройки (ориентировочно) | 1970 | | 1970 | 1970 | 1970 | 1970 | |
| 11 | Материалы стен дома | кирпич | | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | |
| 12 | Этаж/этажность | 5/9 | | 4/9 | 9/9 | 9/9 | 9/9 | |
| 13 | Площадь общая, кв.м. (ориентировочно) | 44,0 | | 42,9 | 42,0 | 42,0 | 41,0 | |
| 14 | Высота потолка, м | 2,5 | | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | |
| 15 | Тип планировки | старая | | старая | старая | старая | старая | |
| 16 | Балкон/лоджия | есть | | есть | есть | есть | есть | |
| 17 | Отделка квартиры | простая | | простая | простая | простая | простая | |
| 18 | Состояние квартиры | хорошее | | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | |
| 19 | Коммуникации | все | | все | все | все | все | |
| 20 | Системы безопасности | нет | | мет. дверь | нет | нет | мет. дверь | |
| 21 | Телефон | есть | | нет | есть | есть | нет | |
| 22 | Цена, дол. США | 83 063 | | 78 178 | 76 308 | 76 308 | 74 335 | |
| 23 | Курс доллара на дату оценки | 28,9403 | | 28,9403 | 28,9403 | 28,9403 | 28,9403 | |
| 24 | Цена, руб. | 2 403 852 | | 2 262 460 | 2 208 360 | 2 208 360 | 2 151 270 | |
| 25 | Цена за 1 кв.м., руб. | 54 633 | | 52 738 | 52 580 | 52 580 | 52 470 | |
| 26 | Источник информации | АН «Усадьба» | | АН «Усадьба» | АН «Усадьба» | АН «Усадьба» | АН «Усадьба» | |
| **Таблица 11.**  Внесение корректировок в цены аналогов: | | | | | | | | |
| № п/п | Корректировки | Аналог 1 | Аналог 2 | | Аналог 3 | Аналог 4 | | Аналог 5 |
| 1 | Цена за 1 кв.м., руб. | 54 633 | 52 738 | | 52 580 | 52 580 | | 52 470 |
| 2 | Перевод цены предложения в цену сделки, % | -5,0 | -5,0 | | -5,0 | -5,0 | | -5,0 |
| 3 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (01+(02/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 49 951 | 49 951 | | 49 847 |
| 4 | Время продажи/предложения, % | 0,0 | 0,0 | | 2,0 | 2,0 | | 2,0 |
| 5 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 50 950 | 50 950 | | 50 844 |
| 6 | Имущественные права | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| 7 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (05+06), руб. | 51 902 | 50 101 | | 50 950 | 50 950 | | 50 844 |
| 8 | Условия финансирования | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| 9 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+08), руб. | 51 902 | 50 101 | | 50 950 | 50 950 | | 50 844 |
| 10 | Местоположение (коэф.) | 1,00 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| 11 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (09х10), руб. | 51 902 | 50 101 | | 50 950 | 50 950 | | 50 844 |
| 12 | Транспортная доступность (коэф.) | 1,00 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| 13 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (11х12), руб. | 51 902 | 50 101 | | 50 950 | 50 950 | | 50 844 |
| 14 | Материалы стен дома, % | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| 15 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 50 950 | 50 950 | | 50 844 |
| 16 | Этаж, % | 0,0 | 0,0 | | 3,0 | 3,0 | | 3,0 |
| 17 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 52 479 | 52 479 | | 52 369 |
| 18 | Планировка, % | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| 19 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 52 479 | 52 479 | | 52 369 |
| 20 | Балкон/лоджия, % | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| 21 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (19+(20/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 52 479 | 52 479 | | 52 369 |
| 22 | Отделка, % | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| 23 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (21+(22/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 52 479 | 52 479 | | 52 369 |
| 24 | Состояние, % | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| 25 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (23+(24/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 52 479 | 52 479 | | 52 369 |
| 26 | Коммуникации, % | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| 27 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (25+(26/100)), руб. | 51 902 | 50 101 | | 52 479 | 52 479 | | 52 369 |
| 28 | Системы безопасности, % | 0,5 | 0,0 | | 0,5 | 0,5 | | 0,0 |

Продолжение таблицы 11.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 29 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (27+(28/100)), руб. | 52 162 | 50 101 | 52 741 | 52 741 | 52 369 |
| 29 | Телефон, % | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 |
| 31 | Скорректированная цена, 1 кв.м. (29+(30/100)), руб. | 52 162 | 50 602 | 52 741 | 52 741 | 52 893 |
| 32 | Весовые доли | 5 | 4 | 2 | 1 | 3 |
| 33 | Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб. | **51 972** | | | | |
| 34 | Общая площадь объекта оценки, кв. м | **44,2** | | | | |
| 35 | Стоимость объекта оценки (33\*34), руб. | **2 297 162** | | | | |
| 36 | Стоимость объекта оценки, (35/курс дол.), дол. США | **65 633** | | | | |

Объяснения проведенных корректировок:

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки*

Принята, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю для всех аналогов в размере -5,0%.(по данным Агентства недвижимости «Усадьба»)

*Корректировка на время продажи/предложения*

Данной корректировки требуют аналоги 3, 4, 5, так как информация об их продаже была получена на апрель 2009 г. Величина корректировки принята, как среднее повышение цен на вторичном рынке жилья г. Самара в 2008 году и 1-2-3 кварталах 2009 г. в размере 2% в месяц.

*Корректировка на имущественные права*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все они перешли на праве собственности.

*Корректировка на условия финансирования*

В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги покупатели приобретали за собственные средства. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

*Корректировка на местоположение*

Местоположение объекта оценки идентично всем аналогам, корректировка для них не требуется.

*Корректировка на транспортную доступность*

Транспортная доступность объекта оценки идентична аналогам, корректировка для них не требуется.

*Корректировка на материалы стен дома*

Данной корректировки не требует ни один аналог, т.к. все аналоги и объект оценки имеют одинаковый материал стен дома.

*Корректировка на этаж*

В отличие от объекта оценки и аналогов 1, 2 расположенных на средних этажах, аналоги 3, 4, 5 расположены на последних этажах. К аналогам 3, 4, 5 применились повышающие корректировки 3% как средняя разница между ценами предложений квартир на последних и средних этажах.

*Корректировка на площадь квартиры*

Объект оценки и все аналоги имеют сравнимые площади квартир. Корректировка по данному фактору не требуется.

*Корректировка на планировку квартиры*

Объект оценки является квартирой «старой» планировки, все аналоги – так же «старой», поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

*Корректировка на наличие балкона/лоджии*

Объект оценки и все аналоги имеют балкон, поэтому корректировки не требуется.

*Корректировка на отделку квартиры*

Отделка объекта оценки сопоставима с аналогами – корректировка не требуется.

*Корректировка на состояние квартиры*

Все аналоги находятся в состоянии сравнимом с состоянием объекта оценки – корректировка не требуется.

*Корректировка на коммуникации*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все имеют электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, системы канализации, отопление.

*Корректировка на системы безопасности*

Объект оценки и аналоги 2, 5 имеют металлические двери, аналоги 1, 3, 4 – не имеют. Для аналогов 2, 5 корректировка не нужна, для аналогов 1, 3, 4 необходима повышающая корректировка 0,5.

*Корректировка на наличие телефона*

Объект оценки и аналоги 1, 3, 4 имеют телефон – корректировки не требуют. Остальные аналоги телефон не имеют, следовательно, для них необходима повышающая корректировка 1%.

Ранжирование скорректированных цен 1 кв.м. квартир производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

**51 972** руб./кв.м \* 44,2 кв.м = **2 297 162** руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного анализа продаж, составляет на дату оценки с учетом округления до целой тысячи  2 297 000,0 (Два миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей.

Вывод итоговой стоимости объекта оценки:

* Преимуществом метода сравнительного анализа продаж является то, что все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.
* Недостатком данного метода является небольшое количество аналогов (по сравнению с методом регрессионного анализа), используемое при расчетах и невозможность оперативного учета колебаний величин ценообразующих факторов.

Таким образом, в результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая составила на дату оценки, с учетом округления до первой значащей цифры:

2 297 000,0 (Два миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей.

или

65 629 (Шестьдесят пять тысяч шестьсот двадцать девять) долларов США.

**3. Предложения по совершенствованию оценочной деятельности**

**3.1. Проблемы оценочной деятельности в современных условиях**

Наболевших проблем у относительно молодого направления - профессиональной оценочной деятельности - в современных условиях немало. Главным образом все они порождены длительным забвением оценки как таковой. Плановая экономика не могла вместить в себя право частной собственности, что повлекло отсутствие понятия рыночной стоимости в чистом виде. А именно за счет этого понятия и родилась потребность в специалистах умеющих грамотно ее (стоимость) определить.

По мере вступления на путь цивилизованного рынка в Российской Федерации все острее встает проблема грамотного определения стоимости.

Бурный расцвет оценка получила в 95-97 годах, когда законодательно была определена возможность привлекать независимых оценщиков к переоценке основных фондов. Практически моментально стали создаваться учебные заведения, отделения при действующих институтах для получения специальности оценщика. За одно-двух недельные курсы и за солидное вознаграждение они гарантировали профессиональный уровень обучения. Но, как известно за счет скорости всегда идет потеря качества. Отсутствие единой методологической базы, каких либо общеобязательных стандартов отнюдь не способствовало развитию упорядоченной системы оценки.

Ключевым из факторов отрицательно сказавшихся на профессиональном развитии оценки является малая информированность предприятий и населения о необходимости и случаях, когда грамотная экспертиза стоимости позволяет решить многие насущные проблемы. Например, различного вида споры, купля-продажа, оценка материального ущерба и многое другое. Ограниченность элементарных знаний о принципах оценки у потребителей этого рода услуг влекло безнаказанные нарушения со стороны недобросовестных оценщиков, что, в конечном счете, подрывало доверие к специалистам оценщикам.

В настоящее время оценочная деятельность в России находится в стадии становления - вырабатываются механизмы правового регулирования, унифицируются стандарты оценки, решаются другие вопросы, связанные с оценочной деятельностью. Среди них немаловажным является вопрос ответственности оценщиков за результаты их деятельности по оценке, так как риск совершения оценщиком ошибки или упущения при осуществлении своих профессиональных обязанностей является достаточно высоким. А ущерб, нанесенный оценщиком своим клиентам, может исчисляться миллиардами рублей.

При этом оценщик или оценочная фирма, в отличие, например, от банков или страховых компаний, не имеют установленных законодательством специальных резервных фондов и других механизмов, обеспечивающих возможность компенсации нанесенного ущерба.

В случае причинения оценщиком или оценочной фирмой ущерба клиенту в результате ошибок или упущений при проведении оценки клиент имеет право требовать и будет требовать от оценщика возмещения причиненного ущерба. И оценщик обязан возместить причиненный ущерб. Однако необходимых для этого финансовых средств или имущества он может не иметь. В случае отказа от возмещения ущерба причиненный вред может быть взыскан клиентом через арбитражный суд или суд общей юрисдикции. Что в итоге приводит к убыткам и для клиента и для оценщика, а в ряде случаев и к банкротству. Все это будет подрывать авторитет оценочной деятельности в целом.

Еще одна проблема – это низкая востребованность качественной оценки. На подавляющем большинстве конкурсов по отбору оценщиков в качестве решающего критерия отбора рассматривается не качество услуг и (или) уровень квалификации исполнителя, а цена. Более того, не просто крупнейший, а системный потребитель оценочных услуг — государство имеет прямое ограничение использования критерия качества услуги при отборе оценщика (в объеме не более 20%). В отрасли отсутствуют реальные механизмы и какая-либо практика проведения антидемпинговых расследований. Можно развивать методологию, совершенствовать стандарты, программное и информационное обеспечение, системы управления качеством, повышать квалификацию, но когда потребитель отбирает исполнителя по принципу «кто дешевле», он заведомо останется в проигрыше: «дешево хорошо не бывает». Такая система в корне подрывает базовые стимулы к развитию: качество не востребовано и не финансируется (нельзя не отметить, что в отрасли до сих пор не сложилось четкого общепринятого определения качества в области оценочной деятельности).

Проблемой так же можно считать произвольность экспертизы оценочных работ. Сегодня экспертиза оценочных работ проводится зачастую специалистами, не являющимися профессионалами в области оценки. Наиболее остро эта проблема стоит в рамках судопроизводства. Возможно, причина в том, что на данном этапе суды не делают различия между «судебной экспертизой» и «экспертизой» в рамках оценочной деятельности. Подчас неизвестные в профессиональной оценочной среде субъекты неожиданно начинают делать успехи в области экспертизы чужих работ — отчетов об оценке. К огромному сожалению, иногда такие экспертизы являются проявлением недобросовестной конкуренции, а содержание экспертиз зачастую представляет собой ассорти из теоретически ошибочных и (или) спорных положений, «приправленных» изрядной долей субъективизма. Подобные эксперты не несут никакой имущественной ответственности в отличие от оценщика — члена СРОО, а выпускаемые ими работы могут повлиять на судьбы людей. Игнорирование этой проблемы может привести к удручающим последствиям: количество судебных ошибок возрастет в десятки раз.

**3.2. Предложения по совершенствованию и развитию оценочной деятельности в России**

Институт независимой оценки является необходимым элементом экономики, ориентированной на наиболее полное и качественное удовлетворение человеческих потребностей на основе эффективного использования дефицитных ресурсов.

Выход «Закона об оценочной деятельности» в Российской Федерации, как указывалось ранее, частично снял проблемы касающиеся ответственности оценщиков. В обязательном порядке предусмотрено страхование ответственности и лицензирование деятельности. Но не определен сам порядок лицензирования. Выработка положения о лицензировании подразумевает разработку единой информационной и методологической базы, позволяющей определить соответствие образовательного уровня эксперта. В этом же контексте необходимо разработать и практически воплотить в жизнь разумную и эффективную систему контроля за качеством оказываемых оценщиками услуг. Здесь представляется необходимым расширение (по региональному уровню) единой общероссийской профессиональной организации «Российское общество оценщиков» с развитой сетью филиалов (представительств) в субъектах Федерации. Одним из ключевых направлений деятельности такой структуры и могло бы служить решение вопросов контроля за качеством осуществляемой оценочной деятельности, а также осуществление мероприятий по повышению эффективности работы независимых оценщиков. Это сложная и кропотливая работа. И пока она не будет решена окончательно, в стране так и будут существовать различные, зачастую противоречащие “школы оценки”.

Так же уже существует и отработан механизм, обеспечивающий защиту имущественных интересов и оценщиков, и их клиентов. Этим механизмом является страхование профессиональной и гражданской ответственности. И важной частью этого механизма является обязанность носителя той или иной профессии, в данном случае оценщика, или юридического лица (оценочной фирмы) заключить договор страхования гражданской (профессиональной) ответственности.

Действующая норма Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности» (ст. 17) содержит положения о страховании профессиональной (гражданской) ответственности оценщиков и направлена на защиту имущественных интересов потребителей услуг. Это особенно важно, поскольку Закон регулирует новую и сложную сферу деятельности. В этой связи представляется целесообразным конкретно установить в Законе минимальную страховую сумму в размере, например, 1000-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда.

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

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

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

Для изменения ситуации в отношении качества оказываемых услуг оценочному сообществу в первую очередь необходимо:

* выработать современные стандарты качества оценочных услуг и систему подтверждения соответствия таким стандартам (сертификации);
* выработать согласованные минимально необходимые нормативы трудоемкости и удельных расценок на проведение оценочных работ, а также общие правила проведения конкурсов по отбору исполнителя оценочных услуг, ориентированные на качество, его гарантии и срок таких гарантий;

Переход российского института оценки на модель саморегулирования предполагает формирование ядер профессиональной «кристаллизации» — саморегулируемых организаций — и повышение уровня стандартизации, контроля, ответственности. Однако более высокий профессионализм требует соответствующего финансирования.

Между тем в рамках перехода на модель саморегулирования государство, передав саморегулируемым организациям оценщиков (СРОО) исполнение публично-правовых (государственных) функций, не передало им финансирования, обеспечивающего исполнение данных функций. В этих условиях финансирование развития и регулирования в формате СРОО зависит от того, насколько добросовестно участники саморегулируемых организаций будут платить членские взносы, а также от размера этих взносов. А это, в свою очередь, зависит от совокупной капитализации рынка оценочных услуг и благосостояния его участников. Остроты вопросу добавляет и то, что кроме затрат на администрирование были повышены затраты на обеспечение имущественной ответственности участников рынка.

Таким образом, чтобы реализовать потенциал развития оценочной деятельности в России, заложенный в модели саморегулирования, требуется рассмотреть вопрос о возможной финансовой поддержке со стороны государства и мерах стимулирования СРОО, например фискального характера.

Для этого необходимо:

* + установить льготный режим налогообложения СРОО;
  + включить взносы членов СРОО в себестоимость услуг;
  + осуществлять целевое государственное финансирование приоритетных направлений развития оценочной деятельности, в том числе разработки стандартов оценки.

Для решения проблемы произвольности экспертизы оценочных работ следует:

* четко ограничить круг субъектов, выполняющих экспертизу оценочных работ, в том числе в рамках судопроизводства, исключительно центрами профессиональной компетенции — саморегулируемыми организациями;
* установить как минимум имущественную ответственность за дачу ошибочных экспертных заключений на ранее выполненную оценочную работу;
* сформировать в рамках Национального совета Общероссийский третейский суд по вопросам оценочной деятельности.

При условии решения первоочередных задач, стоящих перед российскими оценщиками, они способны сыграть в XXI в. важную роль в преодолении исторической проблемы России — проблемы недостаточной реализации ее богатого потенциала. Миссия российских оценщиков — раскрывая для общества стоимость, содействовать капитализации национального потенциала и тем самым повышению уровня жизни народа России.

**Заключение**

Все операции и сделки с имуществом требуют знания стоимости объекта собственности. В рыночных условиях стоимость имущества не задается директивно, а зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни обществ в целом. Поэтому постоянно возникает необходимость в определении стоимости объектов собственности.

Нормативная база, регулирующая профессиональную деятельность по оценке собственности в Российской Федерации лишь начала складываться. Первым этапом ее формирования стал Закон РФ «Об оценочной деятельности». Однако, механизм действия данного закона требует решения целого ряда проблем, которые в настоящее время тормозят его функционирование.

Представляется необходимой, прежде всего, разработка и введение в действие пакета подзаконных актов, регламентирующих следующие области деятельности субъектов оценочной деятельности:

Во-первых, требует скорейшего разрешения на законодательном уровне вопрос о порядке лицензирования деятельности оценщиков. В настоящее время нет общего мнения о том, какой орган и по каким направлениям оценочной деятельности должен выдавать соответствующие лицензии. Возможно, здесь будет предусмотрен такой порядок, когда в зависимости от объекта лицензирования определенные структуры (Центральный Банк РФ, Мингосимущества РФ, Федеральная комиссия по ценным бумагам РФ и др.) получат право выдавать лицензии на конкретную, узконаправленную область оценки (оценка в сфере банковской деятельности, оценка инвестиционных проектов, оценка имущественных комплексов и т.п.). Целесообразнее предусмотреть создание единого органа лицензирования деятельности оценщиков, устроенного по региональному принципу, который учитывал бы наличие определенной специфики оценки в каждом из регионов.

Во вторых, важным для дальнейшего расширения сферы деятельности профессиональных оценщиков является отработка механизма оценки государственного и муниципального имущества. Законом (ст.8) предусмотрен перечень обстоятельств, при которых проведение оценки таких объектов является обязательным. Но, как показывает практика, действие указанной нормы ограничивается лишь проведением тендера на право оценки объектов собственности, принадлежащих российским акционерным обществам (Газпром, ЕЭС), не более. Очевидно, что наиболее грамотным в этом случае будет создание такого механизма, когда Министерство государственного имущества РФ возьмет под свой контроль вопросы оценки объектов государственного и муниципального имущества. Через структуры указанного органа любые действия в отношении указанного имущества, подпадающие под обязательное лицензирование, должны будут передаваться для исполнения независимым оценщикам на конкурсной или подобной основе.

В-третьих, в целях единообразного применения профессиональными участниками рынка оценочной деятельности норм и правил оценки следует ввести единые стандарты, применяемые на всей территории России с учетом строго фиксированных показателей. Преодолеть существующий разброд в методологии оценки поможет и создание специализированных образовательных учреждений, занимающихся подготовкой и переподготовкой специалистов по оценке собственности. В решении этих задач наиболее эффективным, координирующим органом может послужить созданная в 1996 году общественная организация «Российское общество оценщиков».

И, наконец, еще одним из немаловажных факторов развития оценочной деятельности будет решение на законодательном уровне вопросов, связанных с участием оценщиков в качестве экспертов в работе судебных органов. В настоящее время ситуация складывается таким образом, что сторона судебного процесса вправе самостоятельно производить расчет, например, причиненного имуществу ущерба, и доказывать его правомерность не прибегая к мнению экспертов в этой области. Представляется, что суды должны в таких случаях, принимать в качестве доказательства лишь те расчеты, которые основаны на соответствующих нормах и правилах оценки, а также совершены непосредственно или с участием специалистов-оценщиков, которые, при необходимости смогут дать определенные разъяснения и толкования в процессе судебного разбирательства.

Практика оценочной деятельности ставит перед законодателями немало вопросов, требующих детального регламентирования и в немалой степени от того, каким оперативным будет отклик на эти запросы зависит будущее не только самой оценки собственности, но и имущественных отношений в целом.

**Библиографический список**

1. Гражданский кодекс, часть 3 от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ, принят ГД ФС РФ 01 ноября 2001 г. (редакция от 03 июня 2006 г.)
2. Гражданский кодекс, часть 2 от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, принят ГД ФС РФ 22 декабря 1995 г. (редакция от 02 февраля 2006 г.)
3. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, принят ГД ФС РФ 22 декабря 2004 г. (редакция от 31 декабря 2005 г.)
4. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
5. ФЗ Российской Федерации от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
6. ФСО-1 Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256
7. ФСО-2 Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255
8. ФСО-3 Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"» от 20 июля 2007 года N 254
9. Распоряжение Министерства имущественных отношений РФ от 27 февраля 2002 г. № 500-р "О согласовании образовательных программ в области оценочной деятельности"
10. Письмо Минфина России «О налогообложении обязательного взноса в компенсационный фонд СРО и страхования ответственности оценщика» от 09 июля 2007 года N 03-04-06-01/222
11. Письмо Министерства Финансов РФ от 30 мая 2006 г. N 03-03-04/1/483 «О критериях, которым должен соответствовать независимый оценщик»
12. Приказ Минэкономразвития РФ от 02.03.2007 N 69 "Об утверждении положения о порядке ведения реестра членов Саморегулируемой Организации Оценщиков, составе сведений, включаемых в реестр членов Саморегулируемой Организации Оценщиков, порядке предоставления информации, содержащейся в реестре членов Саморегулируемой Организации Оценщиков, заинтересованным лицам и ее размещения в информационных системах общего пользования" Министерство Экономического Развития и Торговли Российской Федерации(Минэкономразвития России)
13. Приказ Минэкономразвития РФ от 29 сентября 2006 г. №303 «Об утверждении положения о порядке проведения экспертизы отчета об оценке ценных бумаг, требованиях и порядке выбора саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющей проведение экспертизы»
14. Постановление Госстандарта РФ от 28.12.1998 № 471 (Об отмене Постановлений Госстандарта России от 18.08.1998 № 327 "О принятии и введении в действие с 1 января 1999 г. ГОСТ Р 51195.0.01-98 "Единая система оценки имущества. Основные положения" и от 18.08.1998 № 328 "О принятии и введении в действие с 1 января 1999 г. ГОСТ Р 51195.0.02-98 "Единая система оценки имущества. Термины и определения")
15. Постановление Правительства РФ от 7 июня 2002 г. № 395 "О лицензировании оценочной деятельности"
16. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»
17. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности», Изд. ООО «Международный Дом Оценки», 2008
18. Гранова И.В. «Оценка недвижимости» Питер 2002
19. Гриненко С.В. , Экономика недвижимости, конспект лекций, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004
20. Грязнова А., Федотова М. Оценка Недвижимости, Учебник. Изд. Финансы и Статистика, 2005
21. Долгова О.В. «Оценка недвижимости», учебное пособие, изд. Воронеж, 2004
22. Калачева С. А. «Сделки с недвижимостью», изд. Книга Сервис, 2005
23. Коростелев С. П. Статья «Определение НЭИ при оценке недвижимости» к готовящейся к изданию книге «Стоимостная оценка для целей девелопмента и управления недвижимости», 2000.
24. Косорукова А.Ю.,Кацман И.В. «Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы»: учеб. пособие. Кн.1. – М.: Маркет ДС, 2008.
25. Логинов М.П. К вопросу об оценке недвижимости в России// ЭКО.- 2002’9
26. ЛопатниковЛ. И., РутгайзерВ. «Оценка бизнеса» Словарь-справочник М.,М.: Маросейка, 2009
27. Прорвич В.А. «Стандартизация оценки недвижимого имущества» 2006
28. Рахман И.А. Развитие рынка недвижимости в России: Теория. Проблемы. Практика.- М.: изд-во «Экономика», 2000.
29. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости, Учебное пособие, М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: изд. Центр «МарТ», 2006
30. Соловьев М.М. Оценочная деятельность. – М.: изд-во «Высшая школа экономики», 2002г
31. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: изд-во ТРТУ, 2003.
32. Темпан Л. Н. «Оценка недвижимости», изд. Бнити Дана, 2005
33. Швандара В.А. «Оценка недвижимости», Изд. Финансы и статистика, 2004.
34. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – Ростов - н/Д: Феникс, 2002.
35. "Российская газета" - Федеральный выпуск №4132 от 1 августа 2006 г. Велетминский И В. - Комментарий к изменениям в законе об оценочной деятельности,
36. Информационно-аналитический Бюллетень RWAY №175 (Октябрь 2009)
37. Бюллетень Оценочная деятельность №2 05.2009
38. Дербусалиев А. В. 2009 Дайджест рынка вторичной недвижимости г. Самара (октябрь2009)
39. Федеральный справочник "Оценочная деятельность в Российской Федерации" 2008
40. Коммерсант http://www.kommersant.ru/
41. Эксперт http://www.expert.ru/
42. www.appraiser.ru Вестник Оценщика
43. www.exso-samara.ru Аналитика
44. www.proocenka.ru Портал по оценке недвижимости
45. www.valnet.ru Портал по оценочной деятельности
46. www.realestate.ru Портал по недвижимости
47. www.profocenka.com Агентство Экспертизы Собственности
48. www.irr.ru – сайт газеты «Из рук в руки».
49. www.dm-realty.ru – сайт журнала «Недвижимость и цены».
50. www.irn.ru - Аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости».

1. ГК РФ ст. 130, 132 [↑](#footnote-ref-1)
2. ГК РФ ст. 239 [↑](#footnote-ref-2)
3. ФСО-1 : Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256 [↑](#footnote-ref-3)
4. ФСО-2 : Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255 [↑](#footnote-ref-4)
5. ФСО-3 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 июля 2007 года N 254 [↑](#footnote-ref-5)
6. ГК РФ Ст. 435, 437 [↑](#footnote-ref-6)