

Раздел 1 (МДК 04.01) Оценка недвижимости.

Тема 1.1. Классификация объектов недвижимости

Содержание учебного материала

1. Введение. Понятие и признаки недвижимости
2. Общая классификация объектов недвижимости.
3. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.
4. Права собственности на недвижимость. Формы собственности и содержание права собственности на недвижимость.

1. Введение. Признаки и понятие недвижимости

Введение.

Предметом междисциплинарного курса МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества является изучение основополагающих принципов экономического содержания недвижимости, роли и места недвижимости в жизнедеятельности общества в условиях рыночной экономики.

Цель курса является ознакомление студентов с правовыми основами экономики недвижимости, функциональными особенностями и целевой принадлежностью недвижимости, условиями ее использования, с операциями, совершаемыми на рынке недвижимости, принципами управления имуществом, подходами в оценке недвижимости и экономической эффективности инвестиционных вложений в недвижимость, ипотекой и ипотечным кредитованием.

В этом курсе раскрывается порядок передачи прав на собственность и их государственная регистрация, состояние рынка недвижимости и его особенности, показаны основные подходы к оценке объектов недвижимости, к методам оценки экономической эффективности вкладываемых в недвижимость инвестиций.

Признаки и понятие недвижимости

Под поднятием "недвижимость" традиционно понимаю землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

Ст. 130 ГК РФ даёт следующее определение «недвижимости»:

Недвижимость (недвижимое имущество) — **земельные участки**, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе **здания, сооружения, объекты незавершенного строительства**.

К недвижимости также относятся подлежащие гос.регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**.

Признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- прочно связана с землей как физически, так и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- стоимость недвижимости высока;
- каждая единица недвижимости уникальна по своим физическим характеристикам;
- потеря потребительских свойств происходит постепенно по мере износа;

- новое строительство особенно влияет на стоимость рядом находящейся недвижимости;
- строгое гос.регулирование сделок с недвижимостью.
- способность удовлетворять потребность человека в жилой и иной площади определяется полезностью недвижимого имущества;

Свойства недвижимости:

- полезность (объекты недвижимости должны максимально удовлетворять потребности собственника);
- фундаментальность (недвижимости при обычных условиях невозможно потерять, сломать или похитить);
- стационарность (объекты недвижимости тесно связаны с землей);
- неповторимость (каждый объект недвижимости уникален);
- ликвидность (недвижимость обладает низкой ликвидностью)

Под **объектом недвижимости** понимается предприятие в целом как имущественный комплекс, а также земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

- здание (сооружение);
- обособленные водные объекты;
- многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения;

Объекты подлежащие обязательной государственной регистрации: – земельные участки – участки недр — обособленные водные объекты – леса – многолетние насаждения – здания – сооружения – морские суда – воздушные суда – суда внутреннего плавания – космические объекты.

Виды операций (сделок) с недвижимостью

Операция (сделка) – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом. Единственным доказательством существования зарегистрированного права является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Купля-продажа

При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости. По этому договору продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли продажи объекта недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.

Мена

В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой. При этом права собственности на объекты недвижимости передаются сторонам одновременно, при выполнении обеими передачи недвижимого имущества.

Дарение

В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому:

- объект недвижимости в собственность;
 - имущественное право к себе или третьему лицу
- либо освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественных обязанностей.

Рента

В этом виде сделки получатель ренты – собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который, в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Рента имеет несколько подвидов:

- постоянная – выплачивается бессрочно;
- пожизненная – выплачивается в течение жизни получателя ренты;
- пожизненное содержание с иждивением.

Аренда

При аренде объекта арендодатель обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование. Передача объекта недвижимости другому собственнику не влечет за собой прекращение договора аренды, если этого не желает арендатор. Письменная форма договора аренды и его регистрация обязательны.

2.Общая классификация объектов недвижимости.

Классификация объектов недвижимости чаще всего принимается многоуровневая; каждый уровень имеет свое наименование и набор рекомендуемых значений соответствующего **признака классификации**.

По типу недвижимости:

- земля (в том числе сельскохозяйственные земли (пашня, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения, целина), земли населенных пунктов (городов, рабочих, курортных и дачных поселков, сельских населенных пунктов), а также земли промышленности, транспорта, связи и других секторов народного хозяйства, земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко- культурного назначения, земли лесного фонда, лесного хозяйства, земли водного фонда, земли запаса); -
- коммерческая недвижимость (офисная, торговая, бары, рестораны, гостиницы, спортивно- оздоровительные комплексы и т. п.); -
- промышленная недвижимость (производственно-складская); -
- жилая недвижимость.

Жилье — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жильё может быть:

- элитным;
- типовым;
- городским;
- загородным.

По функциональному назначению: -

- производственные объекты недвижимости (прямо или косвенно участвуют в создании товара);

- непроизводственные объекты недвижимости (обеспечивают условия для обслуживания и проживания населения).

По происхождению: -

- воспроизводимые объекты недвижимости (здания, сооружения, многолетние насаждения); -
- невоспроизводимые объекты недвижимости (земля, природные месторождения, природные водные бассейны).

По степени готовности к эксплуатации: -

- объекты недвижимости, введенные в эксплуатацию; -
- объекты недвижимости, находящиеся в незавершенном строительстве.

По форме собственности: -

- объекты недвижимости, находящиеся в частной собственности; -
- объекты недвижимости, находящиеся в государственной собственности; -
- объекты недвижимости, находящиеся в муниципальной собственности; -
- объекты недвижимости, находящиеся в собственности общественных организаций;

Недвижимое имущество может быть делимым или неделимым.

Делимым является то имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли и каждая доля которого после раздела образует целую недвижимую вещь. При этом в установленных законом случаях делимая недвижимая вещь может быть признана неделимой (например, в ряде стран фермерское хозяйство признается неделимой недвижимостью и не может быть продано по частям).

Недвижимые вещи могут иметь неотделимые части, которые обычно называются существенными. Это такие составные части, которые находятся в неотторжимой связи с недвижимой вещью и не могут быть отделены от нее без несоразмерного ущерба назначению недвижимой вещи или отделяемой составной части. Недвижимые вещи и их существенные части не могут быть предметом разных прав и обязанностей, если законом или договором не установлено иное. Например, существенной частью жилого дома являются лифт и лифтовое оборудование.

Недвижимая вещь может иметь различные обременения, устанавливаемые на основе договора или закона. Например, строение может быть передано в аренду или залог. Естественно, что всякие обременения снижают стоимость недвижимой вещи, так как ограничивают сферу ее владения, использования и распоряжения.

3. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости

Каждый объект недвижимости неповторим и имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик, необходимых для его идентификации.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять разнообразные потребности людей в соответствии с функциональным назначением.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости в количественном измерении.

Для эффективного управления собственностью и совершения сделок с недвижимым имуществом по каждому объекту необходимо иметь качественную и количественную информацию четырех видов:

- 1) **физические характеристики** земельного участка, зданий и сооружений (площадь, размеры, материал, этажность и др.)
- 2) **имущественно-правовое описание** (вещные права, ограничения, сервитуты)
- 3) **экономические показатели** (спрос, стоимость, цена, доходность и занятость населения и др.;
- 4) **состояние внешней среды** –окружение (транспорт, климат, экология, шум, близость "неприятных объектов", сейсмичность, гидрография и др.)

К группе физических факторов и факторов, характеризующих окружающую среду и местоположение объекта недвижимости, относятся:

- 1) *Характеристики местоположения: 1) климат, ресурсы, топография, грунты, почва;*
- 2) *расположение по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, авто- и железным дорогам, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.); 3) состояние дорог и т.д.*

К политическим (административным) факторам относятся: 1. Налоговая и финансовая политика. Предоставление разного рода льгот. 2. Контроль землепользования, ставок арендной платы. Защита окружающей среды. 3. Зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное. СНиП: ограничительные или либеральные. 4. Услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, охрана здоровья и безопасность, противопожарная служба.

К экономическим факторам относятся: 1. Состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятия. 2. Факторы спроса: уровень занятости, величина зарплат и доходов, тенденции изменения уровня дохода, платежеспособность, доступность источников финансирования, ставки процента и арендной платы, издержки продаж. 3. Факторы предложения: площадь продаваемой земли; число объектов недвижимости (целостных имущественных комплексов), выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы, финансирование, налоги

4.Права собственности на недвижимость. Формы собственности и содержание права собственности на недвижимость.

Право собственности на недвижимость

Основной вид владения объектом, предоставляющий максимальные полномочия – собственность. **Право собственности** – определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю.

В собственность допускается оформлять квартиры, комнаты и иные помещения, а так же – земельные участки.

Данный вид права возникает в результате имущественных сделок, в число которых входят:

- купля-продажа;
- дарение;
- мена.

Кроме этого, данное право может приобретаться путём наследования или посредством приватизации. При регистрации определяется автономное структурное содержание объекта, закреплённое за владельцем, в числе которых могут быть: граждане; предприятия, организации и компании; региональные и государственные административные органы.

По завершении гражданско-правовой сделки, предоставляющей правоустанавливающую документацию на недвижимость в виде **договора о передаче имущественных прав, требуется регистрация такового и внесение в записи кадастрового учёта.**

Только после её проведения, сделка вступает в юридическую силу, а договор становится неоспоримым прецедентом, разрешающим как владение, так и имущественное распоряжение купленным жильём или земельным участком (ЗУ).

Виды и формы собственности на недвижимость

Форма собственности – принадлежность объектов субъектам.

1. Частная

1. граждан: отдельных лиц, членов семьи, объединения граждан, фермерского хозяйства, иностранных граждан
2. юридических лиц: хозяйственных обществ и товариществ, кооперативов, АО, некоммерческих общественных объединений, иностранных лиц

2. Государственная

1. Федеральная: казенных предприятий, государственных учреждений, городов федерального значения, иных федеральных субъектов
2. Субъектов РФ: республик, краев и областей, округов, унитарных государственных предприятий, иных субъектов

3. Муниципальная: административных районов, городов, сельских населенных пунктов, префектур, других населенных пунктов

4. Иные формы – общая (членов семьи, объединения граждан)

1. совместная – без определения доли каждого собственника.

Имущественные правоотношения по поводу объектов недвижимости делятся на следующие группы: право собственности; другие вещные права.

право собственности – определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю.

Это единственный вид вещного права, являющегося правом на свою вещь.

Все остальные **вещные права** – это права на чужие вещи
собственнику вещи принадлежат пять основных правомочий:

- 1) право пользования вещью;
- 2) право распоряжения вещью;
- 3) право владения вещью;

Под правомочием **владения** понимается юридически обеспеченная возможность иметь имущество в своем хозяйственном (фактическом) обладании.

Правомочие **пользования** - это основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного использования имущества путем извлечения его полезных свойств. Пользование, как правило, тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им.

Правомочие **распоряжения** - это возможность определения юридической судьбы вещи путем изменения ее принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, уничтожение).

Виды обременений.

1. Залог: владелец закладывает имущество под обеспечение долга;
2. Арест: имущество арестовывают за долги;
3. Доверительное управление: имуществом управляет не сам владелец, а его попечитель, законный представитель .
4. Ограничение на распоряжение имуществом в нуждах государственных органов;
5. Любые иные действия, сделки и ограничения, которые имеют обременительный характер (сервитут)

Основания возникновения ограничения: законы РФ. По указанным в законах поводам имущество может подлежать обременению; решение суда; договор, сделка, результатом которой является обременение; акт, изданный государственными органами.

Сервитут – вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица, которое связано с вещью, а не с субъектом права собственности, поэтому при переходе вещи, обремененной сервитутом, к другому лицу юридическая сила сервитута не меняется.

Сервитут – это юридически закрепленное право ограниченного пользования земельным участком другого владельца

В Гражданском кодексе нормы, регулирующие сервитутное право, содержатся в статьях 274-277.

«Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута».

В соответствии со статьями 274-276 Гражданского кодекса, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Существенная характеристика недвижимости — **ее целевое назначение и разрешенное использование.**

Целевое назначение — это цель, для которой может использоваться недвижимая вещь. Например, «целевое назначение земель — установленный законодательством порядок, условия, предел эксплуатации (использования) земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель».

Разрешенное использование — это целевое назначение недвижимой вещи с перечнем всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земель устанавливается органами государственной власти и управления на основании закона.

Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости, сформулированы в ст. 71 Конституции РФ, где перечислены предметы ведения РФ, в ст. 72, где перечислены предметы совместного ведения РФ и ее субъектов, а также в ст. 76, где установлено, что вне пределов ведения РФ, совместного ведения РФ и ее субъектов субъекты РФ осуществляют собственное правовое регулирование и в случае

противоречия нормативного акта субъекта федеральному акту действует нормативный акт субъекта РФ.

Гражданское законодательство относится к исключительному ведению РФ. Земельное, жилищное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов.

Задания для самоконтроля по теме 1.1

Контрольные вопросы

1. Что относится к недвижимому имуществу.
2. Где используются результаты оценки?

Самостоятельная работа

1. Ознакомление с ГК РФ в части определения права собственности и других вещных прав; а также в части определения видов сделок с недвижимостью.
2. Изучение содержания договоров по сделкам с недвижимостью.
3. Составление договора купли-продажи недвижимости.

1. Ознакомление с ГК РФ в части определения права собственности и других вещных прав; а также в части определения видов сделок с недвижимостью.

Методические рекомендации по выполнению самостоятельной работы

1. Оформление в собственность определяется:

- *статьей 35 Конституции РФ;*
- *ч. 1, раздел 2 Гражданского кодекса.*

2. Иные виды юридических отношений закреплены:

- *постоянное (бессрочное) пользование ЗУ – ст. 265-267 ГК (ч. 1);*
- *пожизненно наследуемое владение ЗУ – ст. 268-272 ГК (ч. 1);*
- *сервитут – ст. 274-277 ГК (ч. 1).*
- *3. Полномочия хозяйственного ведения и оперативного управления регламентируются главой 19 Гражданского кодекса. Некоторые нюансы санкционированы:*
- *статьей 294 ГК РФ, в плане полномочий при хозяйственном ведении;*
- *статьей 295 ГК, определяющей полномочия владельца в оперативном управлении;*
- *статьями 296, 297 ГК в отношении казённых предприятий;*
- *статьей 298 ГК в отношении учреждений;*
- *статьей 299 ГК, определяющей порядок перехода полномочий;*
- *статьей 300 ГК, регулирующей переход недвижимости к иному уполномоченному лицу.*

Ипотечное кредитование и условия передачи залога регулируются Федеральным Законом об ипотеке, от 16.08.98 г, под № 102-ФЗ. А так же иной документацией, определяющей регламент перехода прав на залоговое имущество.

3. Составление договора купли-продажи недвижимости.

Согласно договора купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество за определенную покупную цену.

Особенностями договора купли-продажи недвижимого имущества являются:

1. Большинство объектов недвижимости неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены.
2. Недвижимое имущество, по сравнению с другими объектами купли-продажи обладает, как правило, повышенной ценностью, а значит, в договоре требуются особые меры по охране интересов продавцов и покупателей.
3. Законодательством РФ предусмотрен ряд ограничений по участию недвижимых объектов в гражданском обороте в связи с их социальной значимостью и целевым назначением.
4. Недвижимость является, как правило, индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что накладывает известный отпечаток на правовое регулирование связанных с ней отношений.

ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Город: _____

Дата (прописью): _____

Граждан _____ РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____, дата выдачи паспорта: _____ года, код подразделения: _____, СНИЛС _____, зарегистрирован _____ по адресу _____, именуем _____ в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Граждан _____ РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____, дата выдачи паспорта: _____ года, код подразделения: _____, СНИЛС _____, зарегистрирован _____ по адресу _____, именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи квартиры (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает в _____ собственность квартиру, общей площадью _____ кв. м., состоящую из _____ (_____) комнат, находящуюся по адресу: _____ (в дальнейшем именуемая «Квартира»), кадастровый номер _____

1.2. Общая площадь Квартиры составляет _____ кв. м., кроме того балкон/лоджия – _____ кв. м., площадь комнат _____ кв. м., площадь кухни _____ кв. м.. Квартира находится на _____ этаже _____ этажного дома _____ года постройки.

1.3. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, выдавший орган: _____, дата _____, о чем в _____ (например, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) _____ года сделана запись регистрации № _____, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным _____, _____ года, бланк _____;

1.4. Квартира продается по цене _____ (_____) рублей _____ копеек.

1.5. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора отчуждаемая Квартира никому не продана, не подарена, в споре и под арестом (запрещением) не

состоит, ограничений (обременений) не имеется, право собственности Продавца на Квартиру никем не оспаривается, долгов по оплате за Квартиру и по оплате налогов на имущество не имеется, в Квартире отсутствуют скрытые дефекты, существенно ухудшающие ее потребительские качества, находится в пригодном для проживания состоянии, представленные Продавцом право устанавливающие и другие документы на Квартиру получены им в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные и информацию в отношении отчуждаемой по настоящему договору Квартиры.

1.6. Продавец уведомляет Покупателя, что на день заключения Договора в Квартире зарегистрированы и проживают следующие лица:

- _____;
- _____;

которые будут сняты с регистрационного учета не позднее

_____ (_____) календарных дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю.

1.7. Продавец сообщает, что Квартира правами третьих лиц не обременена, а также свободна от любых имущественных и иных претензий со стороны третьих лиц, в том числе лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением. В Квартире не проживают находящиеся под опекой и попечительством лица либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи Продавца. Продавец также заверяет о следующих обстоятельствах: Продавец не признан судом банкротом, не принято судом заявление о признании банкротом, не введена процедура банкротства, отчуждение Квартиры производится не в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, Продавец не имеет признаков неплатежеспособности и (или) признаков недостаточности имущества, не обязан обратиться в арбитражный суд с иском о признании банкротом, согласно Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.8. Покупатель удовлетворен качественным состоянием приобретаемой Квартиры, осмотрел ее до подписания настоящего Договора, каких-либо дефектов и недостатков им не обнаружено. В Квартире выполнена перепланировка _____, основание _____»

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. По соглашению Сторон Квартира продается по цене _____ (_____) рублей _____ копеек.

2.2. Оплата цены Договора Покупателем Продавцу производится в следующем порядке:

2.2.1. _____ рублей _____ копеек выплачиваются Покупателем Продавцу за счет собственных средств не позднее дня заключения настоящего Договора, при этом Продавец пишет расписку получении данных денежных средств в качестве частичной оплаты за продаваемую Квартиру.

2.2.2. _____ рублей _____ копеек выплачиваются Покупателем Продавцу за счет собственных средств в течение _____ (_____) _____ дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю, подписания Продавцом и Покупателем Акта приема-передачи Квартиры, а также снятия с регистрационного учета по адресу Квартиры всех зарегистрированных лиц и регистрации несовершеннолетних детей Продавца в ином имуществе, при условии, что при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных несовершеннолетних лиц, при этом Продавец пишет расписку о получении данных денежных средств в качестве окончательного / полного (если нет

аванса и вся сумма передается сразу) расчета за продаваемую Квартину не позднее дня их получения.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что денежные средства, указанные в п. 2.2.2.

Договора будут храниться в арендуемых банковских сейфах _____.

Продавец получает указанные денежные средства после государственной регистрации права собственности Покупателя по предъявлении документов, указанных в договорах аренды банковских сейфов, а именно:

- Оригинала свидетельства о государственной регистрации права собственности (или выписка из ЕГРП) на Квартину, подтверждающего переход права собственности на Квартину согласно п. 1.1. настоящего Договора; При этом площадь Квартины должна быть приведена в соответствие площади на Квартину, указанной в кадастровом паспорте на эту Квартину от _____ года.
- Оригинала справки по форме 9, подтверждающей отсутствие зарегистрированных лиц в Квартине;
- Акта приема-передачи Квартины, подписанного Продавцом и Покупателем.
- Справки по форме 9 (оригинала или нотариально заверенной копии), подтверждающей постоянную регистрацию несовершеннолетнего _____, _____ года рождения по любому адресу в городе _____ отличному от адреса Квартины, которая согласно статье 292 ГК РФ не нарушает права или охраняемые законом интересы указанного ребенка.

2.4. Осуществление расчетов по Договору подтверждается распиской Продавца о получении денежных средств в размере, установленном в п. 2.1 Договора.

2.5. Стороны договорились, что право залога у Продавца на Квартину в силу п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не возникает.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. С даты подписания Договора до фактической передачи Квартины Покупателю не ухудшать состояния Квартины, не сдавать в аренду, наем, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять правами пользования членов семьи Продавца согласно ст. 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также иными имущественными правами третьих лиц, сохраняющимися в соответствии с законодательством Российской Федерации после приобретения Квартины Покупателем.

3.1.2. При наличии на дату подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю, зарегистрированных лиц, подать документы, необходимые и достаточные для снятия с регистрационного учета всех зарегистрированных в Квартине лиц не позднее _____ (_____) _____ дней с даты подписания настоящего Договора.

3.1.3. Не позднее _____ (_____) календарных дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю, освободить и передать Покупателю Квартину с подписанием акта о передаче Квартины согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее «Акт приема-передачи»).

3.1.4. В день получения от Покупателя денежных средств в счет оплаты по Договору предоставлять Покупателю документы, подтверждающие получение от Покупателя указанных денежных средств. 3.1.5. Продавец обязуется передать Покупателю Квартину в пригодном для жилья состоянии, свободную от прав и претензий третьих лиц, укомплектованную исправным сантехническим оборудованием, исправным и подключенным инженерно-техническим и электрооборудованием Квартины, без

задолженностей по коммунальным платежам, оплате электроэнергии, оплате телефонной связи, по оплате налогов. Объект передается от Продавца к Покупателю со следующей мебелью, техникой и оборудованием (далее «Имущество»):

- _____ ;
- _____ ;
- _____ ;
- Иная мебель и бытовая техника по согласованию Сторон.

Все остальное отделимое имущество (мебель, личные крупногабаритные вещи) вывозятся из Квартиры за счет Продавца. При передаче Квартиры Продавец обязуется передать Покупателю ключи от входной двери в Квартиру (все имеющиеся комплекты), ключи от входной двери в парадную, ключи от почтового ящика на Квартиру. В случае передачи Квартиры без указанного имущества, и/или без сохранения в целостности и сохранности инженерно-технического, сантехнического и электрооборудования Квартиры, Покупатель имеет право взыскать убытки в размере _____ (_____) рублей за каждый предмет мебели или техники, указанный в настоящем пункте и в размере _____ (_____) рублей в случае передачи

Квартиры без сантехнического оборудования. Квартира передается с установленным в ней телефонным абонентским номером + 7 (_____) _____, подписывая настоящий Договор Продавец дает свое согласие на его перерегистрацию на имя нового владельца. В случае выявления задолженности, либо предъявления третьими лицами требований за период, либо по основаниям, возникшим до передачи по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Квартиры Покупателю, все расходы, связанные с исполнением таких обязательств во всякое время, несет Продавец. До даты подписания Акта приема-передачи Продавец сохраняет право проживания в Квартире, оплачивает коммунальные платежи, платежи за телефонную связь и платежи за электроэнергию. В этот период риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры и ответственность за ее сохранность несет Продавец.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения Договора и возвращения всего исполненного им по Договору в случае неполучения денежных средств за продаваемую Квартиру по причинам, не зависящим от действий/бездействия Продавца, в срок более _____ (_____) _____ дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю и снятия с регистрационного учета всех зарегистрированных лиц. 3.2.2. Удерживать продаваемую Квартиру от фактической передачи Покупателю до ее полной оплаты. (если акт НЕ является условием получения денег)

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемую Квартиру по цене, указанной в п. 2.1 Договора, в соответствии с условиями, описанными в разделе 2 «Порядок расчетов между Сторонами» Договора. 3.3.2. Принять не позднее _____ (_____) _____ дней, считая с даты получения из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____ документов, подтверждающих переход права собственности к Покупателю, от Продавца приобретаемую Квартиру по Акту о передаче Квартиры, при условии соответствия Квартиры требованиям, указанным в п. 3.1.5. настоящего Договора.

3.4. Покупатель имеет право:

3.4.1. Требовать расторжения настоящего Договора и возвращения, уплаченных Продавцу денежных средств, указанных в разделе 2 настоящего Договора, в случае нарушения Продавцом пп. 1.5., 1.7. и 3.1.1. настоящего Договора.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

4.2. Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности Покупателя.

4.3. Настоящий Договор купли-продажи действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем обязательств в соответствии с условиями Договора.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры после ее передачи Покупателю несет Покупатель, а также у Покупателя возникают обязательства по её содержанию.

4.5. Стороны отвечают за виновное неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий Договора.

4.6. Покупатель оплачивает расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Покупателя на Квартиру.

4.7. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского и Жилищного кодекса РФ Сторонам известны и понятны (ст. 17, 36, 37, 38, 39 ЖК РФ, ст. 131, 161, 162, 164, 209, 223, 292, 460, 461, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558 ГК РФ).

4.8. При подписании Договора Стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

4.9. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию перехода прав собственности, по одному экземпляру выдается Покупателю и Продавцу.

4.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

Тема 1.2. Особенности функционирования рынка недвижимости

Содержание учебного материала
1.Рынки недвижимого имущества, их классификация и структура.
2.Ипотечное кредитование недвижимости

1.Рынки недвижимого имущества, их классификация и структура

Рынок недвижимости — совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с объектами недвижимости.

Рынок недвижимости — это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью, и в объекты недвижимости.

Рынок недвижимости является частью финансового рынка.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Классификация рынков недвижимости:

- По географическому признаку:
 - городской;
 - местный;
 - региональный;
 - мировой;
 - национальный;
- По степени готовности к эксплуатации:
 - рынки существующих объектов;
 - незавершенное строительство;
 - новое строительство;
- По виду сделок:
 - купля-продажа;
 - аренда;
 - вещные права;
 - ипотека;
- По форме собственности:
 - государственных и муниципальных объектов;
 - частных объектов;
- По способу совершения сделок:
 - первичный рынок и вторичный рынок;
 - организованный и неорганизованный;
 - традиционный и компьютеризированный;
 - биржевой и внебиржевой.

По структуре рынок недвижимости делится на:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

- рынок земли.

Рынок жилья подразделяется на:

- городской жилищный фонд, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;
- рынок загородного жилья, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.

Рынок нежилых помещений. На данном рынке количество операций намного меньше, но в связи с очень высокой стоимостью объектов недвижимости оно является привлекательным для лиц, работающих на этом рынке.

Земля — это составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

Особенности рынка недвижимости:

- локальность;
- невысокая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания цен;
- сделки необходимо подвергать государственной регистрации;
- вложение капитала в недвижимость.

В России рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х гг. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.

Рынки различных регионов недвижимости имеют значительные отличия. Эти отличия обусловлены экономическими или природными условиями, региональной правовой базой, которая формируется местными властями.

Структура рынка недвижимости.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

На **первичном** рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, а также строительные компании — поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На **вторичном** рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику — физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки тесно взаимосвязаны. Например, если по каким-либо причинам (спад деловой активности, неблагоприятная экологическая обстановка, затяжной межнациональный или религиозный конфликт и т.д.) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падает спрос и цены на первичном рынке.

Субъекты рынка недвижимости.

- Покупатели (физические и юридические лица);
- Инвесторы;

- Продавцы (собственники имущества, фонды имущества, органы, уполномоченные местной властью);
- Всевозможные посредники, организующие процесс купли-продажи и передачи прав собственности:

Анализ рынка недвижимости включает его идентификацию и интерпретацию, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности.

Рыночный анализ для целей оценки заключается в соотнесении общего состояния рынка недвижимости, его конкретного сегмента с изучаемым объектом. В результате должен быть сформулирован вывод о том, как взаимодействие спроса и предложения влияет на стоимость оцениваемого объекта. Косвенно результаты анализа могут использоваться для определения варианта оптимального использования, динамики спроса, маркетинговых стратегий по существующей и проектируемой недвижимости, дизайна, а также прогнозирования доли рынка, которую объект может занять.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.

1. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости.
 - 1.1. нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
 - 1.2. налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
 - 1.3. отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.
2. Общеэкономическая ситуация.
3. Микроэкономическая ситуация.

2.Ипотечное кредитование недвижимости

Понятие ипотеки.

Ипотека – это такой вид залога объекта недвижимости, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя) в его владении и пользовании. Это означает, что залогодатель, отдавший объект недвижимости в залог, уже не может быть полным собственником в прямом смысле слова, ибо отсутствует триада собственности: владение, пользование и распоряжение, а имеются только владение и пользование.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда. В соответствии с российским законодательством договоры, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами.

Предмет ипотеки

Предметом ипотеки могут быть объекты недвижимости, права на которые зарегистрированы в установленном порядке:

- предприятия как единые имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности;
- здания и сооружения (используемые в предпринимательской деятельности) с одновременной ипотекой по тому же договору земельных участков, на которых они находятся, либо частей этих участков, функционально обеспечивающих эти здания и сооружения;

- жилые дома, квартиры и их части;
- гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;
- незавершенные строительством объекты недвижимости, материалы и оборудование;
- участки недр, обособленные водные объекты;
- леса, многолетние насаждения;
- земельные участки, находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства; приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для хозяйственного обслуживания.

Все объекты недвижимости могут быть предметом ипотеки при соблюдении условия: «ипотека предприятий, зданий или сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором они находятся». Правила об ипотеке на объекты недвижимости применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), но только с согласия арендодателя. Допускается ипотека имущества, находящегося в общей либо в общей долевой собственности (при наличии письменного согласия собственников).

В соответствии с российским законодательством предметом ипотеки не могут быть:

- часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения;
- имущество, изъятое из оборота, на которое не может быть обращено взыскание;
- имущество, в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена;
- государственное имущество (государственные и муниципальные земли, сельскохозяйственные угодья, государственные и муниципальные индивидуальные и многоквартирные жилые дома, участки недр и особо охраняемые природные территории);
- часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера для различного целевого назначения и разрешенного использования;
- доля в праве собственности на общее имущество жилого дома отдельно от права собственности на квартиру.

Ипотечные кредиты **классифицируются** по различным признакам

По объекту недвижимости:

- земельные участки;
- предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершённого строительства*

По целям кредитования:

- приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;
- приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.

По виду кредитора:

- банковские и небанковские.

По виду заемщиков:

- как субъектов кредитования: кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;
- кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;
- кредиты могут предоставляться сотрудникам банков, сотрудникам фирм — клиентов банка, клиентам риелторских фирм и лицам, проживающим в данном регионе, а также всем желающим.

По способу рефинансирования.

Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов.

Классификация ипотечного кредита



Факторы, от которых зависит сумма кредита

Сумма ипотечного кредита зависит от:

- размера дохода;
- срока кредитования;
- стоимости приобретаемой недвижимости;
- первоначального взноса.

Платёж по кредиту не может превышать определённой доли доходов, как правило, это 40-50 % (соотношение платёж/доход). При этом из доходов предварительно вычитаются налоги и расходы по уже имеющимся финансовым обязательствам (платежи по ранее полученным кредитам, займам, ссудам, алименты и т. д.). Много зависит от программы самого банка, объекта займа: первичный, вторичный рынок, загородная недвижимость или просто земля. При расчёте конкретных характеристик ипотечного кредита также нужно учитывать условия выдачи кредита, предусматривающих различные схемы погашения.

Участниками ипотечной системы являются:

- банки, которые осуществляют проверку платёжеспособности заёмщика;
- оценочные компании, оценивающие рыночную стоимость квартиры;
- страховые компании, которые обязаны страховать риски, возникшие в ходе ипотечного кредитования;
- ипотечные брокеры.

Задания для самоконтроля по теме 1.2

Самостоятельная работа

1. Ознакомиться с основными положениями законодательных и нормативных актов в сфере ипотечного кредитования.
2. Изучить особенности ипотечного кредитования в России, освещённых в статье Бадырханова А.М. «Нормативно-правовое обеспечение жилищного ипотечного кредитования в России». Определить основные положения программ и национальных проектов, направленных на развитие ипотеки. Заполнить таблицу.

Основные положения программ и национальных проектов.

Национальные проекты	Основные положения
Целевая программа «Жилище»	
Проект «Доступное и комфортное жилье»	
...	
...	

Тема 1.3. Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного рынка.

Содержание учебного материала

- 1 Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценки.
- 2 Принципы оценки недвижимости. Факторы, влияющие на ее стоимость.
- 3 Общие требования к содержанию отчета об оценке
- 4 Права и обязанности оценщика и саморегулируемых организаций оценщиков
- 5 Этапы проведения оценки.
- 6 Перечень информации предоставляемой оценщиком
- 7 Подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества
- 8 Виды стоимости объекта, применительно к оценке недвижимого имущества;

1. Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценки

Согласно ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
«Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценки, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости».

Цели оценки

Цель оценки состоит в определении какого-либо вида оценочной стоимости, знание которой необходимо клиенту для принятия решения. В проведении оценочных работ могут быть заинтересованы различные стороны: от государственных структур до частных лиц (контрольно-ревизионные органы, управленческие структуры, кредитные, страховые компании, налоговые и другие организации, владельцы бизнеса, инвесторы и т.п.).

Предмет оценки

Предмет оценки стоимости - стоимость прав, полных или частичных, па имущественный комплекс (систему), состоящий из недвижимых и движимых вещей, необходимых для реализации целей, поставленных перед данным комплексом.

Субъекты оценочной деятельности

На рынке оценочных услуг выступают следующие субъекты оценочной деятельности:

- оценщики: юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели), имеющие право профессионально заниматься оценочной деятельностью и определяющие стоимость объектов оценки и объема прав на них;
- профессиональные объединения оценщиков;
- заказчики (потребители услуг оценщиков), т.е. юридические и физические лица, которым для ведения хозяйственной деятельности или совершения сделок необходимо иметь аргументированную, документально подтвержденную величину стоимости объекта собственности;
- органы законодательной власти РФ, создающие законодательную базу для осуществления оценочной деятельности;
- органы исполнительной власти РФ, которые, с одной стороны, выполняют функции регулирования оценочной деятельности (регистрация, арбитраж и т.д.), а с другой - могут быть участниками сделки с объектами оценки.

Субъекты оценочной деятельности - с одной стороны, юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели) - оценщики, а с другой - потребители их услуг (заказчики).

Объекты оценки

К объектам оценки стоимости предприятия относятся материальные и нематериальные активы предприятия, кредиторская задолженность, т.е. весь имущественный комплекс (система), состоящий из недвижимых и движимых вещей, необходимых для реализации целей, поставленных перед данным комплексом. Оценивать можно любые активы, объекты, виды собственности.

К объектам оценки в соответствии со ст. 5 Закона об оценочной деятельности относятся:

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

Правовое регулирование оценочной деятельности

Одним из главных факторов развития оценочной деятельности служит государственное регулирование. Это обусловлено отсутствием достаточных традиций оценки в Российской Федерации, следовательно, возникающими многочисленными спорными ситуациями между заказчиками, оценщиками, а также третьими лицами, права которых затрагиваются в связи с использованием отчетов об оценке.

Регулирование оценочной деятельности – система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствия их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно.

Роль государства в регулировании оценочной деятельности определяется соответствующим законодательством, которое включает:

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- принимаемые в соответствии с ним законы и иные нормативные акты федерального уровня и уровня субъектов федерации;
- международные договоры Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации. В качестве такого органа Постановлением Правительства РФ «Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации» от 20.08.1999 №932 определено Министерство имущественных отношений Российской Федерации.

Регулирование оценочной деятельности осуществляется:

- Национальным советом по оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки, за исключением случаев нарушения сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки;
- саморегулируемыми организациями оценщиков в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности.

Контроль осуществления членами саморегулируемой организации оценщиков оценочной деятельности осуществляется этими организациями.

Определенная вышеуказанным Законом система государственного регулирования оценочной деятельности включает:

- установление требований к профессиональной подготовке специалистов в области оценки стоимости;
- формирование методологической базы оценочной деятельности.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки.

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется государственными или частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации. Для подтверждения уровня своих знаний член саморегулируемой организации оценщиков должен сдать единый квалификационный экзамен и получить квалификационный аттестат. Только в этом случае он может заниматься профессиональной деятельностью.

Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

2. Принципы оценки недвижимости. Факторы, влияющие на ее стоимость

Оценка недвижимости как система теоретических и практических знаний основывается на ряде рассматриваемых далее фундаментальных суждений, называемых принципами оценки.

Принципы оценки недвижимости можно сгруппировать по четырем категориям в соответствии с теми подходами, которые применяются при анализе недвижимости.

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя:

♦полезность; ♦замещение; ♦ожидание.

2. Принципы, связанные с землей и ее освоением:

♦остаточная продуктивность; ♦вклад; ♦возрастающая и уменьшающаяся отдача; ♦сбалансированность (пропорциональность); ♦экономический размер; ♦экономическое разделение.

3. Принципы, связанные с рыночной средой:

♦зависимость; ♦соответствие; ♦предложение и спрос; ♦конкуренция; ♦изменение.

4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это использование, выбранное из достаточного числа альтернативных вариантов, также рационально оправданных и правомочных, которое:

♦юридически допустимо;
♦физически возможно;
♦финансово оправдано;
♦наиболее рентабельно (то есть дает оптимальные стоимостные результаты: обеспечивает или наивысшую текущую стоимость объекта, или наивысшую стоимость земли на фактическую дату оценки).

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

♦*Физическая осуществимость*: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

♦*Правомочность*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

♦*Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

♦*Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки)*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщиков в отношении наилучшего использования собственности исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную стоимость.

3. Общие требования к содержанию отчета об оценке

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки.

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Требования к содержанию отчета об оценке предусматривают, что вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы, а именно:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;

б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

в) сведения о заказчике оценки и об оценщике.

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

д) применяемые стандарты оценочной деятельности;

е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, именно:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;

- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки и имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- информация о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

и) согласование результатов, в том числе описание процедуры согласования.

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта *оценки, отраженных в отчете.*

Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям **Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**, **Федеральных стандартов оценки №1,2,3 (ФСО №1, ФСО № 2, ФСО №3)**, утвержденных приказами **Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. № 254, 255, 256**, а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности.

4.Права и обязанности оценщика и саморегулируемых организаций оценщиков

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»:

Оценщик имеет право:

применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;

требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;

получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;

запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;

отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда;

добровольно приостанавливать право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в саморегулируемую организацию оценщиков, в порядке, который установлен внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

Оценщик обязан:

быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных [стандартов](#) оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;

сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;

представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным [статьей 15.1](#) настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;

представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;

представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;

не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;

по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

***Саморегулируемая организация оценщиков** - это некоммерческая организация включенная в государственный реестр СРО оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков и оценочные организации, созданная для регулирования и контроля профессиональной деятельности.*

Целями деятельности саморегулируемых организаций оценщиков являются:

- Объединение оценщиков для осуществления контроля за их деятельностью.
- Повышение качества выполняемых оценщиками услуг.
- Информирование профессиональных участников оценочной деятельности.

Исходя из поставленных целей, можно выделить следующие **основные направления деятельности СРО оценщиков:**

- Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, правил и условий приема в члены СРО оценщиков. Также саморегулируемая организация разрабатывает дополнительные требования, предъявляемые к порядку обеспечения имущественной ответственности ее членов при осуществлении оценочной деятельности.
- Представление интересов своих членов в отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков.
- Осуществление контроля за соблюдением членами СРО оценщиков предписаний законов, нормативных правовых актов РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

Контроль осуществляется соответствующим структурным подразделением СРО оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок.

- Ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков. СРО оценщиков обязана предоставлять информацию, содержащуюся в этом реестре, заинтересованным лицам, которые осуществляют функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
- Организация информационного и методического обеспечения своих членов.

Преимущества саморегулируемой организации оценщиков:

- СРО оценщиков осуществляет защиту прав и законных интересов ее членов;
- Членство в саморегулируемой организации оценщиков ведет к повышению качества осуществляемых работ;
- Членство в СРО оценщиков ведет к взаимной поддержке ее членов;
- Саморегулируемая организация оказывает помощь в повышении квалификации сотрудников членов СРО;
- СРО оценщиков осуществляет информационную поддержку членов, путем предоставления изменений в нормативно-правовые акты затрагивающие профессиональных участников - членов СРО, проведению общих собраний членов СРО, организации круглых столов, симпозиумов и конференций посвященных

актуальным темам саморегулирования, функционирования СРО, а так же проблемам в сфере регулирования и функционирования оценочной деятельности. Оценщик одновременно может быть членом только одной саморегулируемой организации оценщиков.

5.Этапы проведения оценки

Оценка представляет собой упорядоченный целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта недвижимости с учетом потенциального и реального времени в условиях конкретного рынка, которая может быть наиболее вероятной продажной ценой и характеризовать свойства недвижимости как товара, т.е. его полезность и затраты, необходимые для этой полезности.

Согласно Федеральному стандарту №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки», утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли № 256 от 20 июля 2007 г., проведение оценки включает следующие этапы.

1 этап. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2 этап. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

3 этап. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4 этап. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

6 этап. Составление отчета об оценке.

Следует иметь в виду, что последовательность реализации этапов четкая.

Содержание этапов оценки.

1 этап. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*

Основными задачами этого этапа являются:

- определение цели оценки объекта;
- определение вида стоимости объекта оценки

Определение цели оценки и вида стоимости объекта оценки является основой для выбора методик оценки и, соответственно, оказывает значительное влияние на результат оценки. Далее устанавливается дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Формулируются ограничивающие условия, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

Перечисленные действия этапа должны найти свое отражение в техническом **задании на** проведение оценки, которое подписывается Заказчиком и согласовывается с Оценщиком.

В дальнейшей своей работе по оценке объекта недвижимости Оценщик обязан руководствоваться этим техническим заданием, так как в случае расхождения во мнениях между заказчиком и оценщиком в отношении результатов оценки техническое задание будет являться документом, на основании которого будет определена правота той или иной стороны.

На этом этапе определяются источники информации, методы оценки недвижимости и затем составляется план работы. Суммируются затраты на проведение оценки недвижимости и оговаривается денежное вознаграждение за проведение оценки недвижимости. Составляется договор на оценку недвижимости.

2 этап. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.*

На этом этапе проводится сбор и обработка следующей информации и документации:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- собирается информация о сегменте рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, а также выбор аналогов объекта оценки и его обоснование.
- осмотр объекта оценки и прилегающей территории, описание юридического статуса объекта недвижимости, физических и экономических характеристик, месторасположение.

На этом же этапе решается еще одна важная задача - **установление имущественных прав, связанных с объектом оценки**. Факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое или недвижимое имущество удостоверяется выдачей соответствующих свидетельств.

3 этап. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*

Этот этап является наиболее объемным и имеет свои подэтапы. В целом его можно разделить на две большие части:

1. **подэтап.** *Анализ текущего использования объекта оценки и соответственно анализ иных возможных вариантов использования объекта оценки;*
2. **подэтап.** *Непосредственно оценка объекта с применением методов, предусмотренных стандартами оценки.*

Если объектом оценки является недвижимость, то, как правило, анализу наилучшего и наиболее эффективного использования подвергается и земельный участок, на котором расположена оцениваемая недвижимость. При этом земельный участок рассматривается как с точки зрения уже застроенного, так и предположительного вакантного земельного участка.

После выявления наиболее выгодного варианта использования объекта оценки проводится непосредственно оценка объекта.

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности и утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года № 519, при оценке недвижимости применяются затратный, сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Основа подхода – представление о стоимости как текущем эквиваленте всех ожидаемых чистых доходов, которые оцениваемый объект при разумном использовании может принести своему собственнику в будущем. При этом учитываются не только размеры доходов, но и время их поступления, а также уровень риска, связанного с их получением.

4 этап. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

В результате расчета стоимости объекта оценки, как правило, получают три варианта стоимости, которые соответственно различаются между собой. Поэтому основной задачей этого этапа является реализация процедуры согласования результатов расчета стоимости объекта оценки, полученных с использованием трех подходов.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

С математической точки зрения суть этой процедуры заключается в расчете средней стоимости объекта оценки. Соответственно это может быть простая средняя, если оценщик убежден, что примененные подходы и полученные результаты равнозначны, либо средневзвешенная величина, если оценщик считает, что какой-либо из методов расчета стоимости имеет некое преимущество перед другими методами.

5 этап. Составление отчета об оценке.

На этом этапе оценщиком составляется отчет о проделанной работе. Требования к составлению отчета и его содержанию изложены в Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли РФ N 254 от 20 июля 2007 г. Названный стандарт предусматривает следующие требования к составлению отчета об оценке стоимости объекта оценки:

- требования к содержанию отчета об оценке;
- требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки;
- требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов.
- соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов предполагают:

- описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки;
- обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов;
- описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки;

- в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Процесс оценки недвижимости

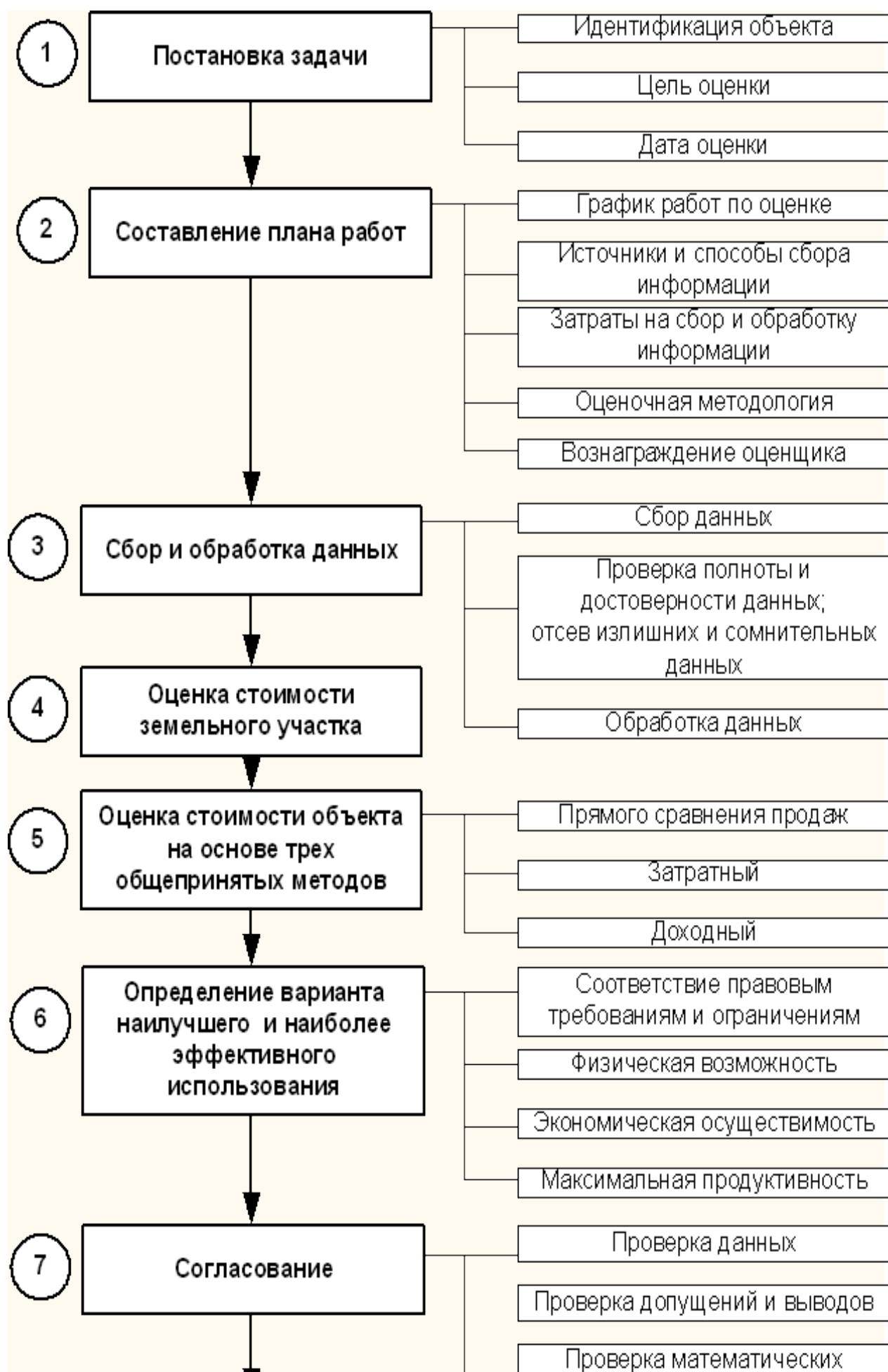
Процесс оценивания можно определить как последовательность процедур, используемых для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Цель оценки — использование заключения об оценочной стоимости. Она во многом предопределяет вид оценочной стоимости, характер используемых данных, принципы, суждения и подходы, которыми руководствуется оценщик, поэтому однозначное определение и фиксация цели оценки проводятся именно на этапе постановки задачи.

На рисунке показана схема процесса оценки объектов недвижимости.



Рис. Схема процесса оценки объектов недвижимости.



6. Перечень информации предоставляемой оценщиком

В процессе анализа объекта оценки Оценщик должен рассмотреть как финансовую, так и нефинансовую (техническую, экономическую и правовую) информацию. Вид, значение и возможность получения такой информации варьируются в зависимости от объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности по критериям, сформулированным в федеральных стандартах оценки. Оценщик должен анализировать достоверность и достаточность используемой информации доступными ему средствами и методами.

1. Нефинансовая информация. В соответствии с заданием на оценку, Оценщику необходимо собрать информацию в объеме, достаточном для четкого понимания свойств объекта оценки. Для этого рассматриваются, в том числе:

- структура объекта недвижимости;
- имущественные права на составные части объекта оценки и обременения этих прав;
- ограничения (например, градостроительные) использования объекта недвижимости;
- культурно-исторический потенциал объекта или ограничения по его использованию;
- технические и эксплуатационные характеристики, износ и устаревания объекта недвижимости и его составных частей;
- планы развития (новое строительство, реконструкция, ремонт) объекта недвижимости и его частей;
- текущие характеристики среды ближайшего окружения объекта;
- планы развития территории, окружающей объект;
- состояние сегментов рынка недвижимости, к которым относятся составные части объекта, включая состав факторов, влияющих на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов;
- факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Оценщик должен получить достаточный объем данных относительно объекта оценки для того, чтобы:

- определить тип оцениваемой недвижимости;
- определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости;
- позиционировать объект оценки в его текущем и наиболее эффективном использовании относительно сегментов рынка недвижимости;
- определить прогнозный срок экономической жизни объекта (при необходимости);
- разобраться в других вопросах, существенных для определения стоимости объекта недвижимости, включая соглашения между собственниками объекта недвижимости, договоры аренды, договоры доверительного управления и другие договорные обязательства в отношении оцениваемого объекта оценки.

При сборе информации об объекте оценки Оценщик (если это возможно и целесообразно) проводит его осмотр в период, возможно близкий к дате оценки, с документированием результатов осмотра если документирование осмотра предусмотрено договором. В случае непроведения осмотра объекта оценки Оценщик приводит в Отчете причины отказа от осмотра и указывает на возможное в этой связи снижение достоверности итоговой величины стоимости.

2. Финансовая информация. Оценщику следует получить и проанализировать имеющуюся в наличии соответствующую финансовую (бухгалтерскую) информацию

по оцениваемому объекту, в том числе:

- ретроспективную информацию, включая основные показатели коммерческого использования объекта (эксплуатационные расходы по статьям затрат, доходы от эксплуатации объекта по источникам доходов);
- прогнозируемую информацию, например, предполагаемые показатели коммерческого использования, эксплуатационных затрат и отчислений на замещение короткоживущих элементов;
- информацию по планируемому капитальному ремонту, модернизации и реконструкции (с соответствующими затратами), ремонту или изменению функций коммерческого использования объекта;
- информацию о наличии особых финансовых условий использования объекта по сравнению с типичными рыночными данными, например, по величине арендных ставок по заключенным договорам аренды (субаренды).

3. События после даты оценки

События, влияющие на итоговую величину стоимости объекта оценки, могут иметь место в период после даты оценки, но до даты составления Отчета. Согласно пункту 8 ФСО № 1 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Задание для самоконтроля.

Самостоятельная работа.

1. Заполнить бланк задания на оценку торгового центра, приобретаемого посредством ипотечного кредитования, основываясь на данных, указанных в примере заполнения.

к Договору № _____ от _____

на оказание услуг по оценке имущества

Задание на оценку (пример).

Объект оценки	Нежилое двухэтажное здание литер Б, общей площадью 773,2 м ² ;
Адрес объекта оценки	Россия, Саратовская область, г. Маркс, ул. Ермощенко, 105.
Собственник объекта оценки	Иванов Иван Иванович
Реквизиты собственника:	Паспорт 63 03 999999, выдан 30.10.2002 г, ОВД Марковского района Саратовской области Зарегистрирован по адресу: Саратовская область, г. *****
Имущественные права на объект оценки	Полное право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости объекта залога при кредитовании
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	27 сентября 2019 года.
Срок проведения оценки	27.09.2019 – 01.10.2019 г.

7. Подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества

Существует несколько подходов к оценке любого вида недвижимости, используемых профессиональными оценщиками:

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

В рамках каждого из 3-х подходов существуют свои специфические методики.



Подходы, применяемые при оценке недвижимости.

В оценочной деятельности с целью определения достоверной и объективной стоимости объектов недвижимости применяют различные подходы: затратный, доходный, сравнительный. В свою очередь каждый подход содержит несколько методик оценки недвижимости. Использование какого – либо метода в рамках подхода определяется целями оценки, наличием информации, а также возможностями способа для получения достоверного результата.

Рассмотрим подробнее подходы и методы к оценке стоимости недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход основан на расчете затрат на создание или изменение, а также утилизацию имущества с учетом износа.

Применение затратного подхода основано на предположении, что издержки на

воссоздание основных средств с учетом износа являются ориентиром для расчета стоимости имущества.

Выделяют следующие методы *затратного подхода*:

1. *Метод сравнительной единицы* предполагает проведение оценки путем применения скорректированных укрупненных единичных показателей затрат на воспроизведение объекта – аналога;
2. *Поэлементный метод* предполагает оценку по сумме средств, необходимых для создания элементов имущества;
3. *Количественный анализ* основан на оценке дома или иного имущества по смете затрат на воспроизводство объекта;
4. *Индексный способ* предполагает оценку объекта путем расчета стоимости через произведение балансовой стоимости основных средств на соответствующий индекс;
5. *Сметный метод* предполагает перерасчет затрат на восстановление объекта.

Сравнительный подход

Сравнительные методы называют рыночными, а их применение определяется наличием достоверной информации на рынке.

Выделяют следующие методы *сравнительного подхода*:

1. *Метод парных продаж* предполагает анализ свершившихся сделок купли-продажи и сопоставление их с оцениваемыми объектами;
2. *Метод валового рентного мультипликатора* не предполагает корректировку цен на отличия между оцениваемым объектом и объектом - аналогом. Метод прост в реализации и основан на предположении, что различия объекта и аналога учтены в цене продажи объектов и величине арендной ставки. Недостатки способа заключаются в ограниченности объектов в активном секторе рынка, а также в недостаточной чувствительности к различиям объекта и аналога в рисках, величине дохода.

Доходный подход

Доходный подход предполагает оценку имущества на базе расчета доходов в будущем от использования имущества, является наиболее динамично развивающимся подходом к оценке.

Выделяют следующие методы *доходного подхода*:

1. *Прямая капитализация* – базовый метод доходного подхода, предполагающий стабильные условия использования объекта и стабильный доход;
2. *Дисконтирование денежных потоков* – это оценка бизнеса при нестабильных денежных потоках с учетом риска от использования объекта;
3. *Способ валовой ренты* состоит в оценке объекта на базе стоимости объекта на рынке, а также на основании величины дохода (действительного или потенциального);
4. *Способ остатка* основан на учете влияния факторов создания прибыли;
5. *Инвестиционный анализ* предполагает оценку объекта на основании учета стоимости заемного и собственного капиталов.

Развитие методологии оценки способствует созданию моделей оценивания, включающих различные способы из трех базовых подходов к оценке (комбинированные способы оценки).

К комбинированным способам относятся методы инвестиций, предпринимательской

оценки, расчета стоимости с использованием коэффициента капитализации.

Таким образом, многообразие способов оценки позволяет определить достоверно стоимость любого объекта.

8.Виды стоимости объекта, применительно к оценке недвижимого имущества.

В большинстве случаев обязательным условием для осуществления операций с недвижимостью является оценка ее стоимости. Заключение договора купли-продажи, оформление залога или ипотеки, дарение или наследование предполагают определение стоимости объекта недвижимости.

В зависимости от целей оценки и используемого инструментария, выделяют следующие виды стоимости:

1. рыночная;
2. ликвидационная;
3. инвестиционная;
4. инвентаризационная;
5. кадастровая.
6. Страховая;
7. Замещения;
8. восстановительная;
9. залоговая;
10. утилизационная;
11. Остаточная стоимость.

1.Рыночная стоимость

Именно рыночная стоимость недвижимости является ее наиболее объективной характеристикой, позволяющей дать максимально точный ответ на вопрос: какова реальная цена того или иного объекта в сложившихся условиях?

Рыночная стоимость объекта недвижимости – это наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на конкурентном рынке, при отсутствии каких-то особых условий или ограничений. В данном случае речь идет о том, что:

- объект не отчуждается принудительно (например, реализация залоговой квартиры банком);
- время экспозиции объекта соответствует среднерыночным показателям (т.е. отсутствует срочная продажа);
- стороны осведомлены об условиях сделки и действуют в собственных интересах, без какого-либо принуждения;
- расчет за объект недвижимости производится в денежной форме.

2.Ликвидационная – это стоимость при вынужденной продаже; она ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, поэтому ликвидационная стоимость обычно ниже рыночной стоимости;

3.Инвестиционная – это стоимость оцениваемого объекта для специфического инвестора, которая характеризуется приростом рыночной стоимости объекта недвижимости в результате инвестирования;

4.Инвентаризационная стоимость

Данная оценка предполагает расчет восстановительной стоимости объектов недвижимости по состоянию на данный момент, проводимый на основании УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости) и при помощи специальных коэффициентов.

Инвентаризационная стоимость определяется путем вычитания из восстановительной стоимости на данный момент величины фактического износа. Цель оценки – определение базы для налогообложения операций с недвижимостью (было актуально до 2012 года включительно).

5.Кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость представляет собой рыночную цену, установленную в ходе законодательно определенной процедуры кадастровой оценки объектов недвижимости экспертом-оценщиком.

6.Страховая – рыночная стоимость объекта, определяемая для целей страхования (как правило, это стоимость замещения или восстановительная стоимость);

7.Замещения – это стоимость нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкции и оборудования;

8.Восстановительная – это стоимость воспроизводства объекта недвижимости, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта;

9.Залоговая – рассчитывается на основе рыночной стоимости объекта при обеспечении кредита недвижимостью;

10.Утилизационная — стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию (разрушение) объекта оценки;

11.Остаточная стоимость – стоимость объекта с учетом износа.

Задания для самоконтроля по теме1.3

Контрольные вопросы

1. Что понимается под оценочной деятельностью.
2. В каких случаях оценщиком определяется рыночная стоимость объекта.
- 3.Что понимается под ликвидационной стоимостью объекта
- 4.Что понимается под инвестиционной стоимостью объекта
5. Где используются результаты оценки?
6. Основные требования к составлению и содержанию отчета об оценке.

Самостоятельная работа.

- 1.Ознакомление с законом об «Оценочной деятельности» в части определения права на проведение оценки и обязанности ее проведения
- 2.Составление схемы «Основные этапы процесса оценки»
- 3.Ознакомление с требованиями к договору на проведение оценки.
- 4.Заполнение бланка договора на оценку торгового центра.

Методические рекомендации по выполнению самостоятельной работы

- 3.Ознакомление с требованиями к договору на проведение оценки.

Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки

ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

цель оценки;

описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;

вид определяемой стоимости объекта оценки;

размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

дату определения стоимости объекта оценки;

сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;

наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;

указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;

указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона.

(часть вторая в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

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

ДОГОВОР № ____

на выполнение работ и оказание услуг по оценке недвижимого имущества

г. Москва

_____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "ААА", именуемое в дальнейшем "Оценщик", в лице Генерального директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "БББ", именуемое в дальнейшем

"Заказчик", в лице петрова Петра Петровича, с другой стороны, а вместе в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, СОКРАЩЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объектом оценки по настоящему Договору является административное здание, общей площадью 1000 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Центральный проспект, д. 1.

Дата оценки – _____ 20__ г.

Стоимость – рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки.

Стоимость объекта оценки определяется в рублях.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки – залог объекта оценки.

Вознаграждение – денежные средства, уплачиваемые Заказчиком Оценщику за исполнение обязанностей по настоящему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Основанием для заключения настоящего Договора является устное заявление Заказчика.

1.2. Оценщик по поручению Заказчика принимает на себя обязанность произвести независимую оценку Стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также требованиями к Договору об оценке и составлению Отчета об оценке, представленные в **Приложении № 1** к настоящему Договору, а Заказчик обязуется выплатить Оценщику Вознаграждение на условиях настоящего Договора.

1.3. Срок окончания работ по настоящему Договору – 3 (три) рабочих дня, с даты предоставления полного пакета документов на условиях п. 3.2.1. настоящего Договора.

1.4. Датой полного окончания работ по настоящему Договору Стороны договорились считать дату подписания акта приемки-сдачи работ по настоящему Договору.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Вознаграждение составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Выплата Вознаграждения производится в безналичной форме, платежным поручением, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Оценщика. Сумма Вознаграждения включает НДС по ставке 18% – _____ рублей.

2.3. Выплата Вознаграждения осуществляется в следующем порядке:

- 50% суммы Вознаграждения – в течение 3 (Трех) банковских дней со дня подписания настоящего Договора;
- 50% суммы Вознаграждения – в течение 3 (Трех) банковских дней со дня подписания Акта приемки-передачи работ.

2.4. В случае возникновения обстоятельств, в результате которых потребуются дополнительные затраты для выполнения работы, Оценщик имеет право на получение дополнительного вознаграждения, сумма которого должна быть согласована с Заказчиком и определена Протоколом согласования договорной (дополнительной) цены.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Оценщик принимает на себя обязанности:

3.1.1. Определить Стоимость объекта оценки в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ, "Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности", утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519).

3.1.2. В случае отказа Заказчика от исполнения обязанностей по п. 3.2.1. настоящего Договора, оценщик обязан отразить это в Отчете, особенно если этот факт существенным образом влияет на результаты оценки.

3.1.3. По результатам проделанной работы подготовить Отчет в срок, предусмотренный п. 1.3. настоящего Договора.

3.2. Заказчик принимает на себя обязанности:

3.2.1. Предоставить все имеющиеся у него документы и данные об Объекте оценки, необходимые для определения Стоимости объекта оценки в соответствии с письменным или устным запросом Оценщика.

3.2.2. Оплатить Вознаграждение в порядке и в срок, установленные настоящим Договором.

3.3. В случае несогласия с положениями Отчета Заказчик вправе направить Оценщику в течение 3 (Трех) дней письменное уведомление об этом с аргументацией своей позиции.

3.4. Оценщик вправе привлекать в случае необходимости для определения Стоимости объекта оценки юридических лиц и граждан для проведения специальных экспертиз (строительно-технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.), выполнения субподрядных работ на свое усмотрение и за свой счет. В этом случае Оценщик несет перед Заказчиком ответственность за действия привлеченных им организаций или граждан, как за свои собственные.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ РАБОТ

4.1. Факт окончания работ по настоящему Договору подтверждается двухсторонним актом, подписанным Сторонами и скрепленный печатями Сторон.

4.2. Отчет – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. "Об оценочной деятельности в РФ". Отчет составляется Оценщиком и передается Заказчику, о чем составляется двухсторонний Акт приемки-сдачи работ.

4.3. В случае если Заказчик имеет возражения по предоставленному Оценщиком Отчету, и по этой причине уклоняется от подписания Акта приемки-сдачи работ, он обязан письменно известить об этом Оценщика в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения Акта от Оценщика. При отсутствии возражений в течение вышеуказанного срока Акт сдачи-приемки работ считается принятым Заказчиком и указанная в нем стоимость услуг подлежит оплате. Возражения, направленные Заказчиком с нарушением вышеуказанного срока, Оценщик вправе не принимать.

4.4. Оценщик имеет право подготовить Отчет досрочно.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Оценщик осуществляет свою деятельность на основании Лицензии на осуществление оценочной деятельности № _____, выданной _____ г. Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом на срок до _____ г.

5.2. Оценщик несет ответственность за достоверность результатов определения Стоимости объекта оценки по предоставленной Заказчиком информации об Объекте оценки в пределах имеющейся у него страховой защиты (см. п. 5.3.).

5.3. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в соответствии с правилами страхования гражданской ответственности оценщика (Страховой полис № _____ выдан _____ г. сроком до _____ г.

5.4. При нарушении Оценщиком условий настоящего Договора Оценщик несет ответственность в размере причиненных убытков, но не более суммы Вознаграждения оценщика по настоящему Договору.

5.5. В случае нарушения срока выплаты Вознаграждения, оценщик вправе потребовать у Заказчика выплаты неустойки в размере 0,1 (ноля целых одной десятой) % за каждый день просрочки от суммы Вознаграждения, но не более 10% от суммы Вознаграждения.

5.6. В случае нарушения сроков сдачи Отчета по вине Оценщика Заказчик вправе потребовать у Оценщика выплаты неустойки в размере 0,1 (ноля целых одной десятой) % за каждый день просрочки от суммы Вознаграждения, но не более 10% от суммы Вознаграждения.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Оценщик обязуется не разглашать информацию и данные, предоставленные Заказчиком в связи с выполнением настоящего Договора, не раскрывать и не разглашать факты и информацию третьей стороне без предварительного согласия Заказчика, за исключением публичной информации. Публичной является информация, которая не рассматривается действующим законодательством РФ в качестве коммерческой тайны, а также любая информация, источником которой не является Заказчик или его представители.

6.2. Оценщик имеет право использовать адаптированный текст Отчета в качестве демонстрационного образца, примера оформления профессиональной документации. Адаптация текста включает в себя исключение информации любого типа, по которой можно идентифицировать объект оценки и Заказчика работ по оценке.

6.3. Оценщик может раскрыть оригинальный текст Отчета должностным лицам уполномоченных государственных или муниципальных органов по их обоснованному требованию в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Сам факт определения Стоимости объекта оценки, наличие настоящего Договора, отзывы и рецензии не являются коммерческой тайной.

6.5. Оценщик обязуется уведомить Заказчика о нормах действующего законодательства в области оценочной деятельности (см. **Приложение № 1** к настоящему Договору).

6.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменном виде и подписываются Сторонами, являясь его неотъемлемой частью.

6.7. Все споры и разногласия, могущие возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров. В случае невозможности урегулирования возникших противоречий путем переговоров, разрешение спорного вопроса производится Арбитражным судом г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. Стороны обязуются информировать друг друга об изменении реквизитов, указанных в настоящем Договоре, не позднее, чем через 3 (три) рабочих дня с момента изменения указанных реквизитов. В случае неуведомления или несвоевременного уведомления об изменении реквизитов все уведомления, извещения, сообщения и иные документы, направленные по предыдущим реквизитам, считаются направленными надлежащим образом.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в действие с даты его подписания и действует до полного окончания выполнения Сторонами возложенных на них обязанностей.

7.2. В случае невозможности исполнения настоящего Договора по вине Заказчика, срок действия настоящего Договора, а также срок сдачи Отчета могут быть перенесены на соответствующий отсрочке исполнения срок, но не более чем на 30 дней. В случае существования обстоятельств, препятствующих исполнению настоящего Договора Оценщиком, возникших по вине Заказчика, более 30 дней, Договор считается прекращенным в связи с односторонним отказом Заказчика от Договора. При этом Оценщик вправе потребовать у Заказчика оплатить фактически понесенные и документально подтвержденные затраты Оценщика, связанные с исполнением настоящего Договора, и дополнительно оплатить штраф в размере 1% от общей суммы Договора.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также его досрочное расторжение могут производиться только по обоюдному согласию Сторон.

7.4. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме на русском языке, в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, подписанных полномочными представителями сторон и скрепленных их печатями.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Приложение № 1
к договору № _____
от _____ 20__ г.

ТРЕБОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Порядок лицензирования оценочной деятельности

Лицензирование оценочной деятельности осуществляется в соответствии с «Положением о лицензировании оценочной деятельности», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 07.06.2002 г. №395. Лицензирующим органом является Министерство имущественных отношений Российской Федерации.

Контроль за соблюдением лицензиатом лицензионных требований и условий осуществляется лицензирующим органом в форме проверок.

2. Обязанности оценщика

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;
- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки;
- хранить копии составленных отчетов в течение трех лет.

3. Обязательные требования к Договору об оценке

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения Договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В Договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, Договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектом оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательственного значения. Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него Договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При подготовке отчета об оценке **«Исполнитель»** руководствуется требованиями Законодательства, Федеральными стандартами оценки №1,2,3 и стандартами РОО. С перечисленными документами **«Исполнитель»** ознакомил **«Заказчика»** при подписании договора.

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Вознаграждение **«Исполнителя»** за проведение оценки по настоящему Договору составляет _____ рублей. НДС не облагается согласно ст.ст. 346.12, 346.13 гл. 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации и Уведомлению о возможности применения упрощенной системы налогообложения № _____ от 15.01.2003.

2.2. Оплата услуг по настоящему Договору производится с 100%-ным авансовым платежом.

2.3. Аванс перечисляется на расчетный счет **«Исполнителя»** не позднее следующего дня за днем подписания договора.

2.4. Подписание Акта сдачи-приемки услуг осуществляется при предъявлении **«Заказчику»** Отчета об оценке.

2.5. В случае задержки платежа сверх оговоренных сроков начисляются проценты в соответствии со статьей 395 ГК РФ

2.6. **«Заказчик»** осуществляет оплату услуг на основании счета, выставяемого **«Исполнителем»**. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **«Исполнителя»**.

3. Порядок и сроки выполнения услуг

3.1. Датой начала оказания услуг считается дата предоставления исходных данных для оценки согласно перечню приложения №2 к Договору, и поступления авансового платежа на расчетный счет **«Исполнителя»**.

3.2. Результатом оказания услуг по настоящему Договору является **Отчет об оценке**, который оформляется **«Исполнителем»** и передается **«Заказчику»** в письменной форме на материальном носителе, на русском языке, в одном экземпляре и должен соответствовать положениям действующего законодательства и требованиям, установленным Договором.

3.3. Датой окончания оказания услуг считается дата передачи **«Заказчику»** Отчета об оценке. Передача Отчета об оценке оформляется Сторонами Актом сдачи-приемки услуг.

3.4. **«Заказчик»** в течение _____ рабочих дней с даты предоставления **«Заказчику»** подписанного **«Исполнителем»** Акта сдачи-приемки услуг и Отчета об оценке обязан направить **«Исполнителю»** один экземпляр подписанного со стороны **«Заказчика»** Акта сдачи-приемки услуг или мотивированный отказ от его подписания. В случае, если **«Заказчик»** не подпишет в срок, установленный настоящим пунктом Договора, Акт сдачи-приемки услуг или не направит **«Исполнителю»** мотивированный отказ от его подписания, Акт сдачи-приемки услуг считается утвержденным **«Заказчиком»**.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. **«Исполнитель»** обязан проводить оценку объектов оценки в соответствии с п.1.1 Договора.

4.2. **«Исполнитель»** имеет право получать в полном объеме документы и информацию, необходимые для оценки объектов оценки, в соответствии с перечнем, являющимся приложением №2 к Договору.

4.3. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию и не раскрывать ее какой-либо причине третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны. Перечень сведений, представляющих коммерческую и служебную тайну представляется **«Заказчиком»**.

4.4. **«Заказчик»** имеет право расторгнуть настоящий договор по своей инициативе (письменно, уведомив об этом **«Исполнителя»**) только в случаях, когда **«Исполнитель»** не приступил своевременно к исполнению договора. Возражения **«Заказчика»** против

результатов оценки, представленных в Отчете, не могут считаться основанием расторжения договора или отказа от приемки работ.

4.5. «**Исполнитель**» вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае, если «**Заказчик**» в течение **3 (трех) банковских дней** не перечислил на расчетный счет «**Исполнителя**» сумму платежа, оговоренную в п. 2.2. настоящего Договора.

4.6. «**Заказчик**» обязуется своевременно, в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора, оплачивать услуги «**Исполнителя**».

4.7. «**Заказчик**» обязуется обеспечить «**Исполнителя**» всей необходимой информацией согласно Договору, для составления Отчета об оценке.

4.8. «**Заказчик**» имеет право отказаться от выполнения условий настоящего Договора в случае, если «**Исполнитель**» не приступил к исполнению обязательств по Договору в оговоренные Сторонами сроки (п.3.1. настоящего Договора).

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений.

5.3. «**Исполнитель**» не несет ответственности за распространение общедоступной информации, а также информации, которая стала известна не по вине «**Исполнителя**».

5.3. Оценщик несет ответственность по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба «**Заказчику**» и/или третьим лицам, в соответствии с действующим законодательством. Дополнительно имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности «**Исполнителя**», с которым Оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам, возникающим вследствие имущественного вреда причиненного Оценщиком третьим лицам, застрахованы по всем видам оценочных услуг в ОАО «РОСНО» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей (полис страхования ответственности № _____ от 06.11.07 г.).

6. Освобождение от ответственности

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, влияющих на исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору вследствие событий чрезвычайного характера, которые ни одна из сторон не в состоянии ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение трех рабочих дней с даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы информировать другую сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и сообщить данные о характере обстоятельств, дать оценку их влияния на исполнение и возможный срок исполнения обязательств по настоящему Договору.

7. Дополнительные условия

7.1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут, по возможности, разрешаться Сторонами путем переговоров. Споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору или в связи с его нарушением и/или расторжением, по которым Стороны не достигли взаимоприемлемых компромиссов, окончательно решаются в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Арбитражном суде г. Нижнего Новгорода. Решение арбитражного суда является обязательным для Сторон.

7.2. «Исполнитель» гарантирует, что в отношении объекта оценки ни он, ни Оценщики, привлекаемые для проведения оценки, не имеют обязательственных и иных прав.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его полномочными представителями Сторон и действует до выполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств только по взаимному соглашению Сторон (кроме случаев, указанных в п.п. 4.4, 4.5 и 4.8 настоящего Договора). Все изменения и/или дополнения к тексту настоящего договора должны быть оформлены в виде дополнительного соглашения между Сторонами, которое фиксируется в письменной форме и с момента его подписания полномочными представителями Сторон становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Заказчик: _____

Исполнитель: _____

От Заказчика:

/ _____ /

От Исполнителя:

/ _____ /

Тема 1.4 Использование математических методов в оценочной деятельности.

Содержание учебного материала

- 1 Анализ ценообразующих характеристик объектов оценки
- 2 Применение многофакторного регрессивного анализа при оценке данных о продажах объектов
- 3 Технология применения принципа НЭИ для анализа объектов оценки

1. Анализ ценообразующих характеристик объектов оценки

Стоимость недвижимости зависит от целого ряда **факторов**, которые можно разделить на **объективные и субъективные**.

1. Объективные факторы характеризуют типичные для рынка ситуации и мотивы поведения участников сделки.

2. Субъективные факторы связаны с поведением конкретного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки (например, осведомленность, давление чрезвычайных обстоятельств, наличие семейной или деловой связи и т.д.).

1. Объективные факторы в основном являются экономическими. Под их воздействием формируется средний уровень цен сделок.

Объективные факторы делятся на **макроэкономические и микроэкономические**.

К макроэкономическим факторам, влияющим на стоимость недвижимости, относятся: налоги, пошлины, инфляция, курс доллара, уровни доходов и безработицы, степень развития экспортно-импортных операций и т. д.

Микроэкономические факторы характеризуют объективные параметры конкретных сделок и связаны с описанием объекта оценки:

- **местоположение** — фактор, в большинстве случаев наиболее существенно влияющий на стоимость недвижимости (учитываются уровни развития конкретного региона, города, района местоположения недвижимости и характер соседского окружения);
- **сейсмические факторы** — особенно важны для сейсмоопасных районов, сейсмоустойчивость конструкции должна позволить выдержать любое землетрясение, возможное в данном регионе, или затраты для обеспечения сейсмозащиты учитываются в итоговой оценке стоимости;
- **экологические факторы** — параметры окружающей среды, влияющие на эффективность и полезность объекта недвижимости (захламление территории объекта, тепловые, световые, шумовые, электромагнитные и радиационные параметры окружающей среды и т.п.).

Существенно влияют на стоимость характеристики самого оцениваемого здания:

- **архитектурно-конструктивные и планировочные решения проекта** — фактор, отражающий соответствие недвижимости климатическим условиям, функциональность планировки, привлекательность внешнего вида и т.д.;
- **наличие коммунальных услуг** (газа, воды, электричества), в случае отсутствия которых при оценке рассчитываются расходы на подключение этих коммуникаций;
- **наличие машин, оборудования и прочих компонентов**, не связанных с недвижимостью, но оцениваемых вместе со зданиями;

- **состояние здания** (необходимость капитального ремонта учитывается покупателем при обсуждении суммы сделки; косметический ремонт существенно не влияет на стоимость недвижимости).

Проводя оценку объекта недвижимости, кроме влияния названных факторов следует учитывать **основные градостроительные принципы**:

- функциональное зонирование – разделение поселения на части различного функционального назначения по принципу ведущей функции;
- город как единое целое – ни одна из функций города, взятая в отдельности, не существует сама по себе;
- создание системы взаимосвязанных общественных центров – общегородской, жилой, промышленный, отдыха, местного значения;
- транспортно-планировочная организация города – улично-дорожная сеть, организующая пешеходные и транспортные связи между различными функциональными зонами, создать архитектуру поселения;
- поселение как развивающаяся структура – в архитектурно-планировочную структуру должна быть заложена возможность развития и совершенствования;
- город в системе расселения – поселение является элементом системы национального расселения – рационально построенной пространственной организации группы поселений разной величины и профиля в различной природно-ландшафтной среде;
- комплексность – при развитии поселения должны быть совместно рассмотрены пять задач:

2. Применение многофакторного регрессивного анализа при оценке данных о продажах объектов

Регрессивный анализ данных о продажах объектов оценки.

Парные продажи, используемые для определения поправки на наличие бассейна:

	Продажная цена (долл.)				
	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4	Пара 5
Дом с бассейном	85000	94000	88000	91000	91000
Дом без бассейна	69000	78500	72750	75000	74500
Разница	16000	15500	15250	16000	16500
Среднее = 15850 Медiana = 16000 Мода = 16000 Установленная поправка - 16 000 долл.					

В последнее время в практике оценки при наличии достаточного количества данных начинают использовать методы **регрессионного анализа**. Определение величины

поправок при оценке стоимости объектов недвижимости методом регрессионного анализа основано на применении серии математических формул, например:

$$J_c = B \times X$$

где J_c - рассчитываемая величина поправки на стоимость объекта недвижимости;

B - коэффициент, полученный для единицы сравнения;

X - замеренные данные для оцениваемого объекта недвижимости.

или
$$J_c = B \times X + a + c + \dots + n,$$

где $a, c, \dots n$ - положительные или отрицательные поправочные коэффициенты.

На развитых секторах рынка недвижимости эксперты-оценщики используют многофакторные линейные и нелинейные модели типа:

$$J_c = \sum_{i=1}^n a_i \times x_i,$$

где

a_i - коэффициенты регрессии;

x_i - различные переменные, характеризующие те или иные факторы, от которых зависит стоимость объекта недвижимости и величина корректировки.

Однако применение таких моделей возможно лишь **при наличии больших массивов** информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов недвижимости

3.Технология применения принципа Н и НЭИ для анализа объектов оценки

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

1.Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению.

Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования.

2.Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на физическую его осуществимость.

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения.

3.Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

4.Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного участка делают по двум причинам:

1. Идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал.
2. Выявление на рынке объектов недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективности использования.

Тема 1.5 Применение затратного подхода к оценке стоимости объекта

Содержание учебного материала	
1	Технология применения затратного подхода.
2	Методы оценки: разбивки по компонентам, срока жизни, сравнения продаж
3	Определение стоимости объекта затратным подходом.

1.Технология применения затратного подхода

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта, с учетом его износа.

Затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект техники поддаётся оценке этим подходом.

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

Условия и последовательность применения затратного подхода

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
2. Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
обоснование необходимости обновления действующего объекта;
оценка зданий специального назначения;
при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
анализ эффективности использования земли;
решение задач страхования объекта;
решение задач налогообложения;
при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.
7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

Этапы затратного подхода:

1. Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (VI).
2. Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (ПВС).
3. Расчет накопленного износа (всех видов) (И).

Первый этап

1. Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования, который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ наилучшего использования включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу наилучшего использования, во-первых, предположительного вакантного земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость.

Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

Второй этап.

1. Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости здания

Базовые формулы:

Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $V_b = ПВС - И$.

V_b -стоимость здания;

ПВС-полная восстановительная стоимость здания;

И-величина суммарного износа.

Определение итоговой стоимости недвижимости: $PV = V_b + VI$

VI -стоимость земельного участка.

Стоимость недвижимости в соответствии со стоимостью восстановления или замещения улучшений минус их совокупный износ плюс стоимость земельного участка (как свободного).

Стоимость восстановления (ПВС) представляет собой сумму затрат в текущих

ценах на дату оценки на строительство точной копии оцениваемого здания как нового с учетом всех его недостатков и избыточных элементов, с использованием тех же строительных материалов, стандартов, дизайна, проекта, качества работ и т.д. При определенных условиях альтернативой восстановительной стоимости может являться стоимость замещения. **Стоимость определяется по сметной стоимости здания, аналогичного объекту оценки.**

Стоимость строительства нового объекта (восстановительную стоимость) определяют несколькими **методами**.

1. Количественное обследование или составление полноценной сметы;
2. Метод разбивки по компонентам (конструктивным элементам и видам их работ с использованием укрупненных показателей их стоимости).
3. Метод сравнительной единицы.

1. Количественное обследование (составление полноценной сметы) — наиболее точный метод, который позволяет детализировать стоимость материалов, трудовых затрат, эксплуатации строительных машин и оборудования, косвенных затрат. Но этот метод требует больших затрат времени, поэтому его используют только по требованию заказчика.

Полученная общая стоимость строительства объекта оценки включает в себя затраты по строительству самих зданий, подведение и подключение наружных инженерных коммуникаций, благоустройству и озеленению территории, рассчитанные по укрупненным показателям.

Метод количественного обследования предусматривает «разложение» здания или сооружения на отдельные элементы, т. е. определяется, сколько несущих стен, сколько перекрытий.

После этого определяются затраты на возведение каждого из составных элементов, после чего вычисленные затраты на каждый элемент умножаются на их общее число.

Ограничения применимости данного метода заключаются в его большой трудоемкости и обременительности для процесса оценки.

2. Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты — фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_n, \text{ где}$$

$C_{зд}$ — стоимость строительства здания в целом;

V_j — объем j-го компонента;

C_j — стоимость единицы объема;

n — количество выделенных компонентов здания;

K_n — коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

3. Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м^2 , то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 \cdot S_o \cdot K_n \cdot K_m \cdot K_v \cdot K_{пз} \cdot K_{ндс},$$

где

C_o - стоимость оцениваемого объекта;

C_m^2 - стоимость 1 м^2 типичного сооружения на базовую дату;

S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);

K_m - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

K_v - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Методика оценки стоимости недвижимости на основе затратного подхода отражены на рис.

Третий этап.3 Расчет накопленного износа (всех видов)

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

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

внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

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

функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

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

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

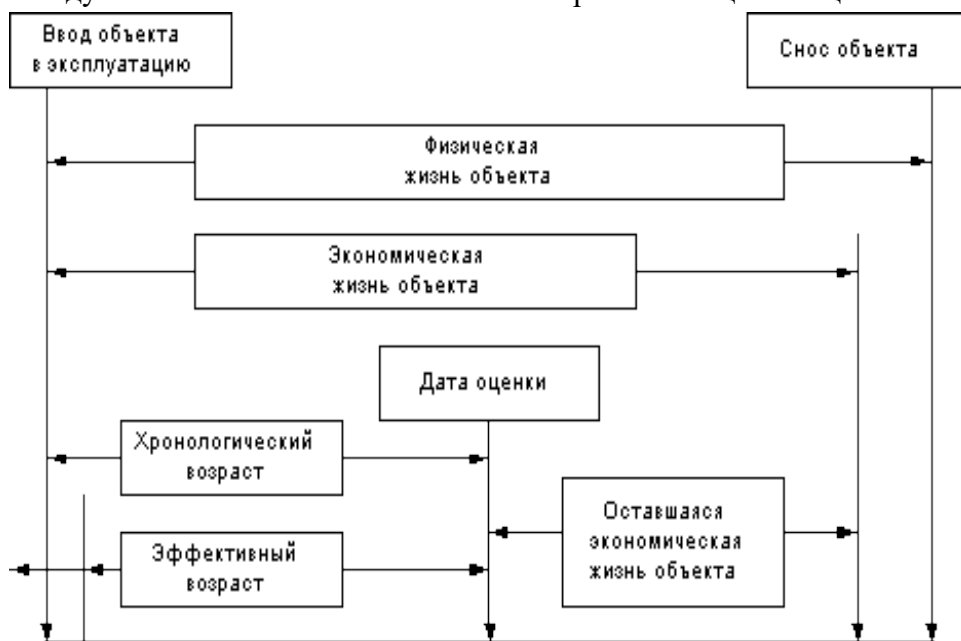


Рис. Периоды жизни здания и характеризующие их показатели

Методы оценки износа: разбивки по компонентам, срока жизни, сравнения продаж.

1. Метод разбивки по компонентам.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа. Результаты оценки износа заносятся в таблицу.

Виды износа	Величина
Физический износ, устранимый, неустранимый,	
Функциональный износ, устранимый, неустранимый,	
Внешний износ,	
Накопленный износ.	

2. Метод срока экономической жизни.

Износ можно выразить формулой:

$$I = \left(\frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \right) * 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] * 100 ,$$

где И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

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

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

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

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

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

$$И = \left(\frac{ХВ}{ФЖ} \right) * 100.$$

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

$$О = ВС * \left(\frac{И}{100} \right).$$

3.Метод сравнения продаж (объектов-аналогов).

Этот метод сходен с предшествующим с той разницей, что им определяется стоимость оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта аналога, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.

Достоверную информацию о сметной стоимости и конструктивных характеристиках интересующих оценщика аналогов можно получить в отраслевых проектных институтах по профилю оцениваемого объекта. При использовании всех указанных методов оценки необходимо привести сметную стоимость оцениваемого объекта (объекта-аналога или сравнительной единицы) на дату ее утверждения к существующему уровню сметных цен. Пересчет осуществляется относительно базисного уровня сметных норм и цен, введенных в действие с 1 января 2000 года.

Расчетные региональные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ к ценам 2001 года регулярно разрабатываются и распространяются отделами (центрами) ценообразования в строительстве лицензионно-экспертных управлений ад

Задания для самоконтроля по теме 1.5

Контрольные вопросы

1. Перечислите объекты, чья стоимость определяется затратным подходом.
2. Перечислите этапы применения затратного метода.
3. Назовите виды износа зданий и сооружений.

Самостоятельная работа при изучении темы

1. Определите виды износа собственной квартиры
2. Определите виды износа жилого здания.
3. Задача: Оценить стоимость здания и всего земельно-имущественного комплекса.

Описание оцениваемого объекта недвижимости

№п/п	Показатели	Величина, руб.
1	Стоимость земельного участка	530 000
2	Стоимость воспроизводства здания	600 000
3	Физический износ здания	70000
4	Функциональный износ здания	80 000
5	Внешний (экономический) износ здания	50000

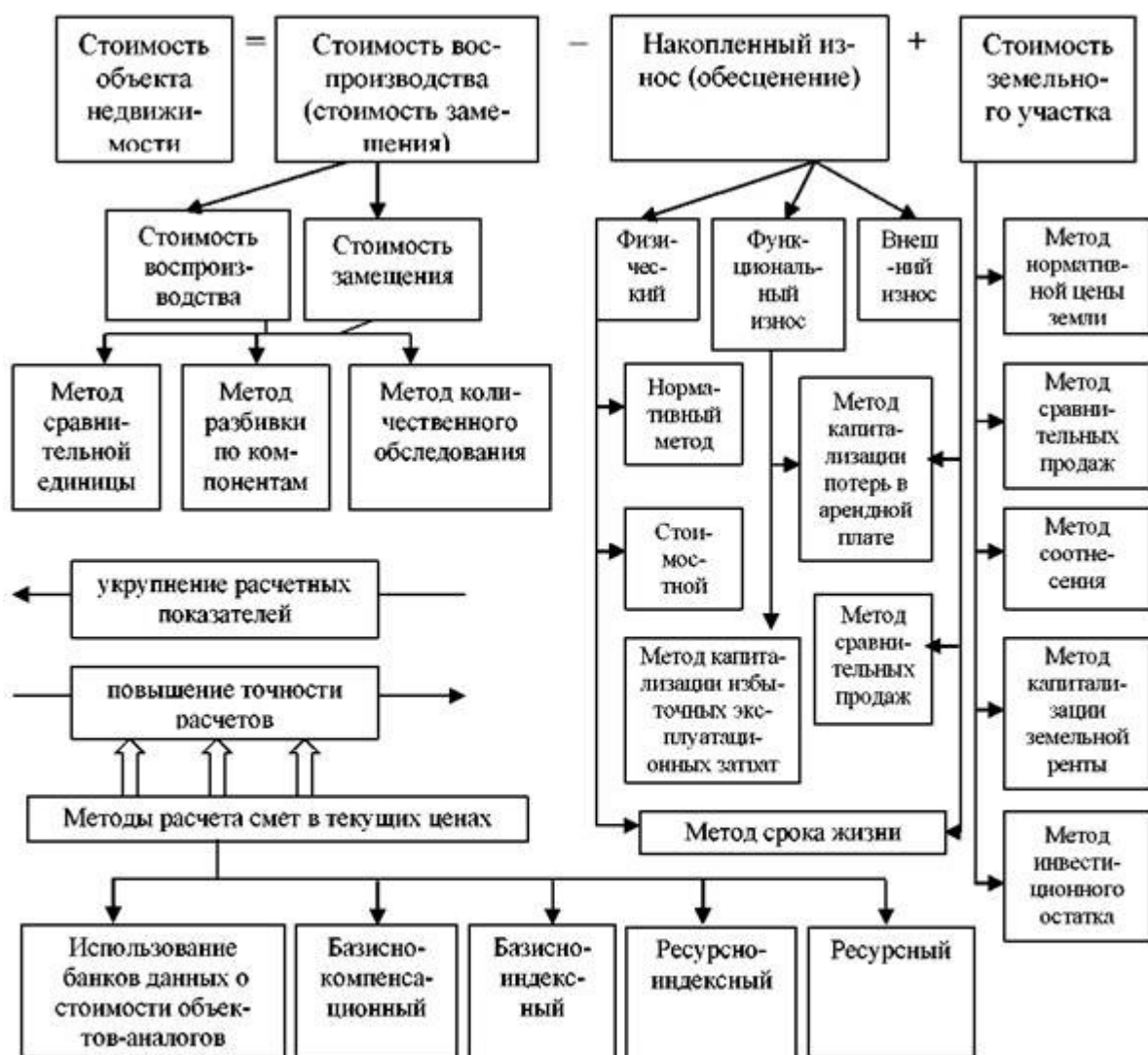


Рис. 6.1. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом

Тема 1.6 Применение сравнительного подхода к оценке стоимости объекта.

Содержание учебного материала
1. Оценка стоимости объекта сравнительным подходом
2. Корректировка стоимости объекта оценки.
3. Методы расчета количественных поправок
4. Расчет корректировок методом парных продаж.
5. Методы расчета качественных поправок
6. Оценка стоимости объекта методом парных продаж
7. Расчет корректировок методом валового мультипликатора.
8. Определение стоимости объекта сравнительным подходом.

1. Оценка стоимости объекта сравнительным подходом. Условия и последовательность применения сравнительного подхода.

Сравнительный (рыночный) подход

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

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости принимает следующую форму:

$$PV = PV_i \pm K_i,$$

где PV – расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости; PV_i – цена продажи i -го сравнимого объекта недвижимости; K_i – величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта недвижимости.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Этапы сравнительного подхода:

1 этап

Изучение рынка – проводится анализ состояния и тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект; выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.

2 этап

Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

3 этап

Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

4 этап

Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

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

- сроке экспозиции. Срок экспозиции – время, которое объект находится на рынке;
- независимости субъектов сделки. Под независимостью подразумевается то, что сделки заключаются не по рыночной цене, если продавец и покупатель:
 - находятся в родственных отношениях;
 - являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
 - имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
 - сделки осуществляются с объектами, обремененными залогом или иными обязательствами;
 - занимаются продажей объектов недвижимости умерших лиц и т.д.;
- инвестиционной мотивации, которая определяется:
 - аналогичными мотивами инвесторов;
 - аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
 - степенью износа здания.

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1. Права собственности на недвижимость.
Корректировка на права собственности представляет собой разницу между рыночной и договорной арендной платы, так как полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.
2. Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка.
3. Условия продажи и время продажи.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на

основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов

2.Корректировка стоимости объекта оценки.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные поправки:

- а) абсолютные поправки**, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;
- б) денежные поправки**, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.
- в) кумулятивные процентные поправки** определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Поправка в форме **общей группировки** используется обычно на развитом рынке недвижимости, где имеется большое число продаж. Совокупная корректировка производится в рамках выделенной группы сопоставимых объектов.

Последовательность внесения поправок:

1. Поправка на условия финансирования.
2. Поправка на особые условия продаж.
3. Поправка на время продажи.
4. Поправка на местоположение.

5. Поправка на физические характеристики.

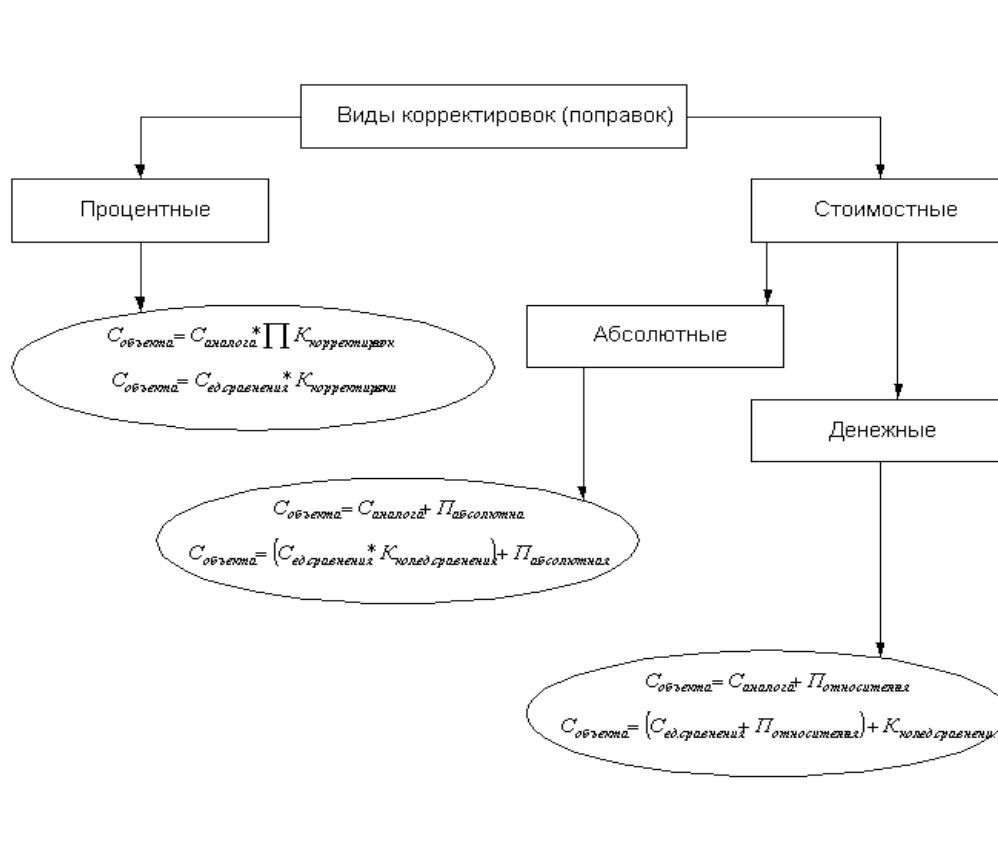


Рис. Виды корректировок

3. Методы расчета количественных поправок

В методе рыночных сравнений различают две группы методов анализа корректировок: количественные и качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k = n + 1$), то для оценки используются **методы первой группы**: анализ пар данных; анализ групп данных; статистический анализ; графический анализ; анализ чувствительности; анализ затрат; анализ вторичных данных и капитализация арендных различий и др.

Если количество аналогов k меньше количества n ценообразующих факторов, увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются **методы второй группы**: относительный сравнительный анализ; метод экспертных оценок (ранговый анализ); метод интервью.

Количественные методы анализа

1. Анализ парных продаж

Количественные методы анализа предусматривают использование математических методов. Один из наиболее простых — **анализ пар данных**. Применение данного метода позволяет оценщику определить поправку на элемент сравнения путем сравнения двух объектов, отличающихся этим элементом. Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции, имеющий ограниченную применимость, так как наборы пар данных встречаются редко, при этом не исключена возможность их неверного использования.

Аналогичный метод — **метод анализа групп данных**. Он предусматривает группирование данных по таким независимым переменным, как дата продажи и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Такие группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель (например, цену за единицу площади или соотношение фасадной длины и площади).

2. Статистический анализ рыночных данных.

В оценочной деятельности все чаще применяют статистический анализ рыночных данных. Наиболее часто в оценке используется корреляционно-регрессионный анализ. Этот метод при наличии хорошей базы данных позволяет получить очень хорошие и убедительные результаты. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов сравнения или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более многочисленной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

3. Графический анализ.

Он является вариантом статистического анализа, позволяющим оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых.

4. Анализ затрат.

В методе анализа затрат в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты для ремонта или расходы на получение лицензии. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

5. Капитализация арендных различий.

Метод может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом. Они могут отражать конкретный недостаток у сопоставимого объекта, например отсутствие лифта в малоэтажном офисном здании или плохую автостоянку у розничного магазина.

4. Расчет корректировок методом парных продаж.

Один из способов определения величины поправки по какой-либо характеристике — анализ парных продаж. Он заключается в сопоставлении и анализе нескольких пар сопоставимых продаж. При этом парными продажами называются продажи двух объектов недвижимости, которые почти идентичны, за исключением одной характеристики, которую эксперт-оценщик должен оценить, чтобы использовать ее в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Например

Известна следующая информация по рыночным продажам:

Элементы сравнения	Объекты аналоги			
	1	2	3	4

Площадь, м ²	150	150	200	200
Сад	есть	есть	есть	Нет
Гараж	есть	нет	есть	Нет
Цена продажи, \$	3200	3000	4500	4000

Определить:

1. Корректировку на разницу в площади.
2. Корректировку на наличие сада.
3. Корректировку на наличие гаража.

Решение

Сравниваемые объекты:

1. пара 1-3 на разницу в площади.
2. пара 1-2 на наличие гаража
3. пара 3-4 на наличие сада.

Расчет

1. Корректировка на разницу в площади
 $V = 4500 - 3200 = 1300$
2. Корректировка на наличие гаража
 $V = 3200 - 3000 = 200$
3. Корректировка на наличие сада.
 $V = 4500 - 4000 + 200 = 300$

5. Методы расчета качественных поправок

1. Относительный сравнительный анализ.

Он заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Многие оценщики применяют этот метод, поскольку он отражает несовершенный характер рынков недвижимости. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемым объектом собственности.

В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа **не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.**

2. Метод экспертных оценок.

Он представляет собой модификацию относительного сравнительного анализа. В этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируют в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщик анализирует каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке.

3. Личные интервью.

Они могут помочь выявить мнение осведомленных участников рынка оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию необходимо рассматривать как

вторичные данные, которые не следует использовать в качестве единственного критерия для определения поправок или сверки показателей стоимости.

4. Сравнительный анализ.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в методе сравнения продаж. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Поправки, полученные посредством сравнительного анализа, могут выражаться как процентные значения, денежные суммы или описание, где четко формулируется объем различий в элементе сравнения между оцениваемым и сопоставляемым объектом.

5. Экспертные методы.

Этот метод внесения поправок используется, если нельзя внести денежные поправки.

Пусть стоимость оцениваемого объекта = X;

Стоимость проданного объекта = 1,0 (100%).

Тогда:

если объект лучше аналога на 15%, то цена аналога должна увеличиться на 15%

$$X = (1,0 + 0,15) * 1 = 1,15.$$

если объект хуже аналога на 15%, то цена аналога должна уменьшиться на 15%

$$X = (1,0 - 0,15) * 1 = 0,85.$$

если аналог лучше оцениваемого объекта на 15%, то цена аналога должна уменьшиться

$$1,0 = (1,0 + 0,15) * X;$$

$$X = \frac{1,0}{1,15} = 0,87$$

если аналог хуже оцениваемого объекта на 15%, то цена аналога должна увеличиться

$$1,0 = (1,0 - 0,15) * X;$$

$$X = \frac{1,0}{0,85} = 1,18$$

6. Оценка стоимости объекта методом парных продаж

Например

Известна следующая информация по рыночным продажам:

Элементы сравнения	Объекты аналоги			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	150	150	200	200
Сад	есть	есть	есть	Нет

Гараж	есть	нет	есть	Нет
Цена продажи, \$	3200	3000	4500	4000

Определить:

1. Корректировку на разницу в площади.
2. Корректировку на наличие сада.
3. Корректировку на наличие гаража.

Решение

Сравниваемые объекты:

- 1.пара 1-3 на разницу в площади.
- 2.пара1-2 на наличие гаража
- 3.пара 3-4на наличие сада.

Расчет

1. Корректировка на разницу в площади
 $V=4500-3200=1300$
2. Корректировка на наличие гаража
 $V=3200-3000=200$
3. Корректировка на наличие сада.
 $V=4500-4000+200=300$

Стоимость объекта оценки, у которого нет сада, но есть гараж.

1. $PV=3200-300(\text{корректировка на отсутствие сада})=2900$
2. $PV=3000-300+200(\text{корректировка на наличие гаража})=2900$
3. $PV=4500-1300-300=2900$
4. $PV=4000-1300+200=2900$

Результаты расчетов

Факторы	Объекты					
	Оцениваемый	1	2	3	4	
Площадь, м ²	150	150	150	200	200	
Корректировка				-1300	-1300	1и3
Сад	нет	есть	есть	есть	нет	
Корректировка		-300	-300	-300		3и4
Гараж	есть	есть	нет	есть	нет	
Корректировка			+200		+200	1и2

Цена продажи, \$	2900	3200	3000	4500	4000	
Суммарная корректировка		-300	-100	-1600	-1100	
Скорректированная цена		2900		2900	2900	

8. Расчет корректировок методом валового мультипликатора.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- 1) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
 - 2) определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
 - 3) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.
- Вероятная цена продажи рассчитывается по формуле

Вероятная цена продажи рассчитывается по формуле

$$Ц_{об} = ПВД_{о} * ВРМ_{а} = ПВД_{о} * \left[\sum_{i=1}^m (Ц_{ia} : ПВД_{ia}) \right] : m$$

где

- $Ц_{об}$ - вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
- $ПВД_{о}$ - валовой доход от оцениваемого объекта;
- $ВРМ_{а}$ - усредненный валовой рентный мультипликатор;
- $Ц_{ia}$ - цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- $ПВД_{ia}$ - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
- m - количество отобранных аналогов.

9. Определение стоимости объекта сравнительным подходом.

Пример.

Оцениваемый земельный участок находится в административно-деловом центре Ставрополя в зоне преимущественной жилой и общественной застройки. На участке расположено здание, предназначенное для использования под помещения торговли. Площадь земельного участка — 10 соток. Площадь здания равна 1500 м².
Юридические права и ограничения. Оцениваемый участок принадлежит заказчику на праве собственности (копия свидетельства о внесен и в реестр собственности на территории г. Ставрополя серия АГ № 00 — 00313/19.04.95, выданного 19 апреля 2015 г. Комитетом по управлению имуществом г. Ставрополя.

Решение

1.Выявление аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом и приведение ценообразующих характеристик единиц сравнения к ценообразующим характеристикам единицы сравнения оцениваемого объекта.

На дату оценки были выявлены следующие три объекта-аналога, достаточно близкие по своим характеристикам к объекту оценки, имеющие одинаковое целевое назначение.

Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице корректировок.

№ п/п	Элемент анализа	Земельный участок		
		№ 1	№2	№3
1	Цена, ден. ед.	1 300 000	1 500 000	1 620 000
2	Поправка на условия финансирования и условия оплаты	0	-101160	-27 000
3	Скорректированная цена, ден. ед.	1 300 000	1 398 840	1 593 000
4	Площадь участка, соток	10	15	18
5	Цена 1 сотки, ден. ед.	130 000	93 256	88 500
6	Поправка на условия сделки	0	0	+ 13%
7	Скорректированная цена, ден. ед.	130 000	93 256	100 005
8	Поправка на время продажи, %	+17	+ 13	+8
9	Скорректированная цена, ден. ед.	152 100	105 379	108 005
10	Поправка на местоположение, %	0	+20	+ 10
11	Поправка на размеры, %	0	+7,5	+ 12
12	Суммарная корректировка, %	0	+27,5	+22
13	Скорректированная цена, ден. ед.	152 100	134 358	131 766
14	Количество корректировок, лет	1	4	5

2. Описание вносимых поправок.

Право собственности. Все сопоставимые объекты, включая оцениваемый, имеют право собственности. Поправка не требуется.

Условия финансирования и оплаты. В процессе проверки информации удалось установить, что первый и третий объекты приобретались покупателями за собственные средства, а второй объект был приобретен с условием 50% оплаты по факту свершившейся сделки, остальные 50% в рассрочку на 9 месяцев при ставке дохода 3% в месяц. Поправка вводится на второй объект в размере -101 160 ден. ед. Кроме того, первые два объекта были проданы по безналичному расчету, третий объект — по бартеру. Известно, что бартер ведет к удорожанию цены на 30%. Вводится поправка на бартер минус -27 000 д.е.

Условия сделки. Типичный срок экспозиции на рынке — 6 месяцев. Третий объект был продан с нетипичным сроком — 3,5 месяца. Вводится поправка +13%.

Условия рынка (время продажи). Объекты продавались в различные сроки. Первый — чуть больше 8 месяцев назад, второй — чуть больше 6 месяцев назад, третий — 4 месяца назад. Рост цен составляет 2% в месяц по простому проценту. Вводятся поправки на время продажи: по первому — +17%, по второму — +13%, по третьему — +8%.

Местоположение. Первый объект находится в аналогичных условиях по местоположению с оцениваемым. Второй и третий объекты находятся соответственно в зоне промышленной застройки и в районе жилой зоны. Принимая во внимание, что расположение земельного участка в зоне промышленной застройки уменьшает цену на 20%, а в районе жилой зоны — на 10%, вводится поправка по второму объекту — +20%, по третьему — +10%.

Размер. Анализ рынка продаж земельных участков показал, что участки площадью 10 соток имеют наивысшую стоимость. Каждая лишняя сотка уменьшает стоимость участка на 1,5%. Вводится поправка на размер участка: по второму участку — +7,5%, по третьему — +12%.

Доступные коммунальные услуги. Все участки в полном объеме имеют инженерное оборудование и благоустройство. Поправка не требуется.

3. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж.

При правильном определении и внесении поправок откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу. Значительные различия в конечных результатах свидетельствуют о неверном проведении корректировок цен аналогов или неучете каких-то элементов сравнения.

Если корректировки выполнены правильно, но существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости земельного участка необходимо определить, вес результатов, полученных после корректировок цен продаж земельных участков-аналогов. Наибольший вес придается земельному участку, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому участку.

Степень близости можно оценить с использованием **метода экспертных оценок**. При отсутствии достаточного количества квалифицированных экспертов вес каждого аналога

можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Предполагается, что каждая корректировка выполняется с ошибкой. Следовательно, чем больше сделано корректировок цены аналога, тем меньше должен быть его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки.

Цена первого земельного участка была подвергнута одной корректировке. Цена второго — четырем и цена третьего — пяти. Учитывая, что вес откорректированной цены аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета:

Отсюда стоимость единицы площади оцениваемого земельного участка будет равна $(152\,100 \times 0,69 + 134\,358 \times 0,17 + 131\,766 \times 0,14) = 146\,237$ (ден. ед./сотка).

Стоимость всего земельного участка, обладающего теми же характеристиками, что и оцениваемый, равна произведению:

$$146\,237 \times 10 = 1\,462\,370 \text{ (ден. ед.)}.$$

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов рыночная стоимость земельного участка, определенная методом сравнения продаж, составит 1 462 000 (один миллион четыреста шестьдесят две тысячи) денежных единиц.

Задания для самоконтроля по теме 1.6

Самостоятельная работа.

1. Составить схему этапов оценки недвижимости сравнительным подходом.
2. Рассчитать корректировки стоимости квартиры методом парных продаж.
3. Оценить стоимость собственной квартиры сравнительным подходом.