Министерство образования и науки Архангельской области Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Архангельской области «АРХАНГЕЛЬСКИЙ ТЕХНИКУМ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКОНОМИКИ»

**А.М. Логинова**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Методические рекомендации по выполнению курсовой работы по МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества и УД Экономическая оценка недвижимости**

Архангельск 2019

Логинова А.М. Определение рыночной стоимости недвижимости: методические рекомендации по выполнению курсовой работы по МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества для специальности 21.02.05. Земельно-имущественные отношения и УД ОП 14 Экономическая оценка недвижимости для специальности 21.02.06. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности – Архангельск: ГБПОУ АО «Архангельский техникум строительства и экономики», 2019

Рецензенты: Воробьев Э.С. – генеральный директор ООО «Проф - Эксперт»

 Чуркина Л.В. – руководитель отдела по учебной работе ГБПОУ АО «Архангельский техникум строительства и экономики»

Определение рыночной стоимости недвижимости: методические рекомендации по выполнению курсовой работы по МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества для специальности 21.02.05. Земельно-имущественные отношения и УД ОП 14 Экономическая оценка недвижимости для специальности 21.02.06. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности содержит методику составления отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

Пособие может быть использовано при изучении профессионального модуля ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества, при прохождении практики по профилю специальности, в дипломной работе для специальности 21.02.05. Земельно-имущественные отношения и в УД ОП 14 Экономическая оценка недвижимости.

Рассмотрено и одобрено на заседании предметно-цикловой комиссии

гуманитарного и социально-экономического, математического и общего естественнонаучного цикла

© Логинова А.М., 2019

© Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Архангельской области «Архангельский техникум строительства и экономики»

Усл.печ.л 1,3

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| Ведение..................................................................................................................................... | 4 |
| Требования к выполнению и содержанию курсовой работы…………………….. | 6 |
| Рекомендации по написанию разделов отчета об оценке……………………  | 8 |
| Титульный лист отчета об оценке……………………………………. | 17 |
| Сопроводительное письмо……………………………………………….. | 30 |
| Оглавление…………………………………………………………….. | 31 |
| Сертификат оценки……………………………………………………. |  |
| Основные факты и выводы…………………………………………… |  |
| Задание на оценку……………………………………………………... |  |
| Сведения о заказчике оценки и об оценщике……………………….. |  |
| Сделанные допущения и ограничивающие условия………………… |  |
| Применяемые стандарты оценочной деятельности…………………. |  |
| Оцениваемые права на объект недвижимости………………………. |  |
| Основные термины и определения. Обзор общепринятых подходов оценки недвижимости………………………………………………………… |  |
| Процесс оценки………………………………………………………... |  |
| Анализ необходимых для оценки объекта источника информации.. |  |
| Обзор рынка недвижимости…………………………………………. |  |
| Описание объекта оценки……………………………………………. |  |
| Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки………………………………………………………………… |  |
| Расчет рыночной стоимости объекта оценки……………………….. |  |
| Приложения……………………………………………………………. |  |
| Примеры анализа наилучшего и наиболее эффективного использования…. | 27 |
| Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного……………………………………………………….. |  |
| Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной……………………………………………………………….. |  |
| Список литературы……………………………………………………………. | 30 |

**ВВЕДЕНИЕ**

 МДК 04.01. Оценка недвижимого имущества для специальности 21.02.05. Земельно-имущественные отношения и УД ОП 14 Экономическая оценка недвижимости для специальности 21.02.06. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности открывает цикл предметов, обеспечивающих подготовку студентов к профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости имущества.

 **Основная задача** обучающихся заключается в приобретении следующих знаний по МДК и УД:

* Понятийного аппарата в сфере профессиональной деятельности по оценке стоимости недвижимости;
* Возможных направлений использования результатов оценки стоимости недвижимого имущества;
* Сбора, подготовки и использования внешней и внутренней информации в процессе определения стоимости недвижимости;
* Теоретических основ определения стоимости недвижимого имущества;
* Основных подходов и методов к оценке стоимости объектов недвижимости различного назначения;

 В результате изучения МДК и УД обучающиеся должены ***знать:***

* Фундаментальные понятия и термины оценки стоимости недвижимости;
* Современные законодательные и нормативные документы в области оценочной деятельности в сфере оценки недвижимости, включая международные и российские стандарты оценки;
* Процесс сбора и анализа информации для целей оценки недвижимости;
* Цели и принципы оценки недвижимости;
* Подходы, в рамках подходов – методы оценки стоимости недвижимости;
* Особенности применения основных подходов и методов оценки к определению стоимости объектов недвижимости различного назначения.

***Уметь:***

* В соответствии с действующим законодательством и требованиями подготовить задание и договор на оценку объекта недвижимости;
* Осуществлять сбор и анализ исходной информации для целей оценки стоимости объектов недвижимости различного функционального назначения;
* Определять вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости различного назначения;
* Применять для целей оценки стоимости приемлемые подходы и методы оценки, учитывающие специфику объекта недвижимости и его окружения;
* Принимать самостоятельное решение по обоснованному формированию итогового результата оценки;
* Подготовить отчёт об оценке объекта недвижимости в соответствии с действующими нормативными требованиями по его содержанию, структуре и оформлению;

***Владеть:***

* Специальной терминологией и лексикой дисциплины;
* Подходами и методами оценки стоимости недвижимости;
* Навыками правильного составления договора и отчета об оценке объекта недвижимости.

 Выполнение курсовой работы «Определения рыночной стоимости недвижимости» является итоговым этапом изучения МДК и УД.

 Курсовая работа – отчёт о полученных в результате изучения дисциплины и самостоятельной работы знаниях по вопросам оценки недвижимости.

 Целью выполнения курсовой работы является проверка усвоения теоретических и практических знаний обучающимися в области оценочной деятельности.

 Творческий подход – это обязательный элемент выполнения курсовой работы, поскольку теоретические разработки области стоимостной оценки собственности не могут дать исчерпывающего ответа на все возможные практические ситуации. Разнообразие объектов собственности и необходимость в условиях рыночной экономики их стоимостной оценки требует адаптированного использования теоретически разработанного инструментария при определении стоимости объектов недвижимости и иных объектов собственности. Именно поэтому пригодность эксперта-оценщика к своей деятельности определяется способностью индивидуального, творческого и инициативного использования всей суммы профессиональных знаний. По этой причине в качестве методического обеспечения при выполнении курсовой работы предлагаются не жёстко регламентированные «методические указания», а «методические рекомендации», оставляющие максимум свободы для формы и содержания проектных предложений исполнителя.

 Цель данных методических рекомендаций состоит в том, чтобы помочь обучающимся сориентироваться в потоке информации и правильно распределить время в ходе выполнения курсовой работы. В методических рекомендациях представлены минимальные требования к курсовой работе и её содержанию. Большую часть работы обучающиеся должны выполнять, основываясь на полученной в ходе лекций, самостоятельного освоения специализированной литературы и электронных ресурсов сети Интернет информации.

 При выполнении курсовой работы следует максимально использовать знания, полученные обучающимися при изучении таких МДК и УД, как:

* для специальности 21.02.05. Земельно-имущественные отношения: УД ОП 17 Проектно-сметное дело; УД ОП 0 Теория оценки; МДК 02.01. Кадастры и кадастровая оценка земель; МДК 06.01. Технологии работ агента по недвижимости, а так же иных дисциплин.
* для специальности 21.02.06. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности: УД. ОП 04 Типология зданий; УД ОП 15 Правовые вопросы при оценке; МДК 03.01. Техническая оценка и техническая инвентаризация объектов недвижимости; МДК 04.02. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности, а так же иных дисциплин.

 Курсовая работа выполняется обучающимся самостоятельно в соответствии с вариантом работы, выданным преподавателем. Успешно выполненную курсовую работу преподаватель допускает к защите, которая происходит в форме презентации или собеседования в сроки, установленные расписанием или определяемые преподавателем.

**ТРЕБОВАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

 Курсовая работа состоит в определении рыночной стоимости объекта недвижимости и составлении отчёта об оценке стоимости объекта оценки. В соответствии с вариантом, преподаватель на занятии выдаёт обучающемуся пакет документов по объекту недвижимости: копии технического паспорта на объект, правоустанавливающих документов, дефектную ведомость и др. обучающийся может сам предложить объект для оценки при наличии по нему всех необходимых документов.

 Техническое состояние оцениваемого объекта недвижимости принимается обучающимся согласно дефектной ведомости на оцениваемый объект, выданный преподавателем. При самостоятельном выборе объекта его техническое состояние принимается по данным натурного осмотра обучающимся на дату оценки.

 При определении стоимости объекта оценки необходимо использовать стандартные подходы к оценке стоимости недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

 Для успешного выполнения курсовой работы обучающемуся рекомендуется самостоятельно изучить примеры отчётов об оценке, размещённые в сети Интернет, а также специализированную литературу (см.список литературы).

 Результатом выполнения курсовой работы должен стать договор на проведение оценки, включающий задание на оценку и отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в соответствии с действующим требованиям по его содержанию, структуре и оформлению (ст.10, 11 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2001, №4, ст.251; №12, ст. 1093; №46, ст. 4537; 2003, №2, ст. 167; №9, ст. 805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, №2, ст. 172; №31, ст. 3456; 2007, №7, ст. 834; №29, ст. 3482); федеральные стандарты оценки (ФСО) №1-3).

 При составлении отчёта об оценке обучающийся должен придерживаться следующих принципов в соответствии с ФСО №3:

* В отчёте должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
* Информация, приведённая в отчёте об оценке, использованная или использованная в результате расчётов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценка, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
* Содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчёта об оценке, а также допускать неоднозначное толкование (принцип однозначности);
* Состав и последовательность представленных в отчёте об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволять полностью воспроизвести расчёт стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
* Отчёт об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки для определения промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленной саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт (принцип достаточности).

 Объём курсовой работы не должен превышать 40-60 страниц печатного текста, исключая схемы, таблицы, список литературы и приложения.

 Все страницы курсовой работы, включая иллюстрации и приложения,

нумеруются по порядку от титульного листа до последней страницы.

 Титульный лист является первой страницей курсовой работы, он выполняется в соответствии со стандартом техникума.

 Дополнительный справочный материал допускается помещать в приложениях. Приложения могут быть, например, графический материал, таблицы большого формата, расчёты, описания объекта, фото. Приложения располагаются в порядке появления ссылок в тексте. Приложения могут быть обязательными и информационными. Информационные приложения могут быть рекомендуемого или справочного характера.

 Ссылки – необходимая ставная часть курсовой работы. Они должны приводиться корректно. Обучающийся не должен использовать высказывания автора, взятые из произведения другого автора, без ссылок на первоисточник.

 Обучающиеся должны помнить, что *автор работы лично отвечает за содержание и оформление.* В данных рекомендациях приведён минимальный перечень требований к учебному отчёту об оценке объекта недвижимости. Поэтому невыполнение вышеуказанных указаний может повлечь за собой возвращение курсовой работы по мотивам формального несоответствия выполненной работы требованиям, которые к ней предъявляются Содержание отчёта об оценке должно соответствовать федеральным стандартам оценкам.

Курсовая работа (отчёт об оценке недвижимого имущества) должна включать в себя:

Титульный лист отчёта об оценке;

Сопроводительное письмо;

Оглавление;

Сертификат оценки;

Основные фаты и выводы;

Задание на оценку;

Сведения о заказчике оценки и об оценщике;

Сделанные допущения и ограничивающие условия;

Применяемые стандарты оценочной деятельности;

Оцениваемые права на объект недвижимости;

Основные термины и определения. Обзор общепринятых подходов оценки недвижимости;

Процесс оценки;

Анализ необходимых для оценки объекта источников информации;

Проведённые исследования;

Обзор рынка недвижимости:

Макроэкономическая ситуация в России;

Социально-экономический обзор региона объекта оценки;

Анализ рынка недвижимости;

Описание объекта оценки;

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки:

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка с улучшениями;

Расчёт рыночной стоимости объекта недвижимости:

Затратный подход;

Сравнительный подход;

Доходный подход;

Согласование результатов;

Список литературы и источников информации, использованных при оценке;

Приложения (договор на оказание услуг по оценке и др.).

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО НАПИСАНИЮ**

**РАЗДЕЛОВ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ**

**Титульный лист отчёта об оценке**

На титульном листе отчёта должны быть указаны наименование объекта, его адрес, дата оценки, наименование и адрес оценщика и заказчика, дата и место составления отчёта.

**Сопроводительное письмо**

Сопроводительное письмо официально представляет отчёт заказчику. Оно должно быть составлено в подобающем деловом стиле и быть настолько коротким, насколько это позволяет характер выполненной оценки. Сопроводительное письмо должно содержать следующие элементы:

* Основания для проведения оценки (указать реквизиты договора на оценку и стороны договора);
* Адрес объекта оценки и его общая площадь;
* Состав оцениваемых прав (собственность, аренда) и вид оцениваемо стоимости;
* Заявление о том, что осмотр объект оценки (указать) и все необходимые исследования были произведены лично оценщиком;
* Указание на то, что письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет сопровождаемый отчёт (указать номер отчёта, дату составления отчёта, количество страниц);
* Дата оценки (дата определения стоимости);
* Мнение оценщика относительно величины стоимости;
* Ключевые особые допущения и предполагаемые условия, существенно определяющие получаемый результат (не более двух, если имеется;
* Дата составления письма;
* Подпись руководителя оценочной компании.

**Оглавление**

Оглавление должно содержать перечень подзаголовков первого, второго и, если требуется, третьего уровней с указанием номеров страниц.

**Сертификат оценки**

Сертификат оценки является частью введения к отчету об оценке, в котором оценщик удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

* изложенные в отчете об оценке факты соответствуют действительности;
* произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничивающих условий;
* оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом отчета об оценке, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
* вознаграждение оценщика ни в коей степени ни зависит от каких-либо аспектов отчета об оценке;
* задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
* ни одно лицо, кроме подписавших отчет об оценке, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке отчета об оценке (если имеются исключения, следует перечислить каждое лицо, оказавшее содействие в подготовке отчета с указанием выполненных им работ);
* оценщик лично произвел осмотр объекта;
* анализ, мнения и выводы были получены, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке), федеральных стандартов оценки;
* результат оценки признается действительным на дату оценки.

Сертификат оценки может содержать иные заявления оценщика, например заявление о соответствии выполненного отчета международным стандартам (в части, не противоречащей российскому законодательству) либо стандартам саморегулируемой организации оценщиков (СРО), в которой состоит оценщик.

**Основные факты и выводы**

Данный раздел курсовой работы рекомендуется представить в следующей табличной форме (некоторые графы нижеприведенной таблицы заполняются только после выполнения основных расчетов) (табл. 1).

Таблица 1

|  |
| --- |
| Идентификация объекта оценки |
| Вид объекта оценки  | Тип недвижимости |
| Адрес объекта | Россия, г.\_\_\_\_\_\_,ул.\_\_\_\_\_, д.\_\_, № помещ.\_\_\_ |
| Собственник объекта оценки | Принимается согласно свидетельству о государственной регистрации права (согласно заданию) |
| Оцениваемые права на объект оценки | То же |
| Обременения (ограничения) | « |
| Год постройки  | Принимается по данным технического паспорта БТИ (согласно заданию) |
| Количество этажей  | То же |
| Текущее использование объекта оценки | Принимается фактическое использование объекта на дату оценки |
| Текущее техническое состояние объекта | Принимается по данным дефектной ведомости |
| Балансовая стоимость объекта, руб. | Принимается студентом из расчетов затратного подхода как остаточная стоимость объекта |
| Результаты оценки |
| Результаты расчетов рыночной стоимости в рамках используемых подходов |
| Подход | Значение, руб. | Вес (при согласовании) |
| *Затратный* | Указать значение рыночной стоимости, рассчитанной в рамках подхода | Указать вес подхода в соответствии с итоговым согласованием результатов  |
| *Сравнительный* | То же  | То же  |
| *Доходный* | « | « |
| Рыночная стоимость объекта оценки |
| *Рыночная стоимость объекта оценки, округленно с учетом НДС, руб.* | Указать значение рассчитанной рыночной стоимости объекта |

**Задание на оценку**

Данный раздел курсовой работы рекомендуется представить в следующей табличной форме (табл.2).

Таблица 2

|  |
| --- |
| Общие сведения |
| *Объект оценки* |  |
| *Имущественные права на объект оценки* |  |
| *Цель оценки* |  |
| *Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения* |  |
| *Вид стоимости* |  |
| *Дата оценки* |  |
| *Срок проведения оценки* |  |

**Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

Данный раздел курсовой работы рекомендуется представить в следующей табличной форме (табл. 3).

Таблица 3

|  |
| --- |
| Сведения об оценщике |
| *Наименование* | Ф.И.О студента/наименование фирмы |
| *Адрес места нахождения оценщика* |  |
| *Сведения о СРО оценщиков, в которой состоит исполнитель оценки* | Наименование СРО, дата регистрации СРО, номер свидетельства о членстве в СРО |
| *Сведения о страховании гражданской ответственности* | Найти данные об организациях, страхующих профессиональную ответственность оценщика в вашем регионе, и указать наименование одной из них |
| *Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности*  |  |
| *Стаж работы в оценочной деятельности*  |  |
| Сведения о заказчике |
| *Наименование организации/Ф.И.О физического лица* |  |
| *Место нахождения* |  |
| *ОГРН/паспортные данные* |  |

**Сделанные допущения и ограничивающие условия**

В этом разделе курсовой работы рекомендуется отразить следующие или аналогичные им предположения и ограничивающие условия выполнения оценочных работ, например:

* все расчеты основаны на документальных, предоставленных заказчиком данных, соответствующих уточнений, специальных измерений оценщиком не проводилось. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной заказчиком;
* при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;
* исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
* мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;
* оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество или за вопрос, связанные с рассмотрением прав собственности;
* в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

При выполнении курсовой работы обучающийся может внести и другие предположения и ограничивающие условия, которым он следовал и которые можно взять из отчетов практикующих оценщиков и рекомендуемой литературы.

**Применяемые стандарты оценочной деятельности.**

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других – производится по усмотрению заинтересованных сторон.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов и стандартов:

* Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета);
* Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256);
* Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255);
* Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254).

**Оцениваемые права на объект недвижимости**

Данный раздел может быть включен в курсовую работу в прилагаемом далее объеме или дополнен обучающимся самостоятельно в случае необходимости.

В отчете проводилась оценка права собственности на объект оценки.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 (параграф 1.2 гл. 13) ГК РФ понимается следующее.

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

Право собственности на объект оценки подтверждается следующим правоустанавливающими документами:

1. свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_м2, серия \_\_ \_\_ №\_\_ от \_\_ месяца \_\_\_ г., выданное \_;
2. выписка из ЕГРН;
3. договор аренды земельного участка №\_\_ от \_\_ месяца \_\_\_г.

Собственник принимается по данным свидетельства о государственной регистрации права и по данным выписки из ЕГРН.

В соответствии с предоставленными документами ограничения (обременения) на объект не зарегистрированы/зарегистрированы (указать какие именно).

Оценка рыночной стоимости недвижимости в данном отчете не предполагает проведение детальной юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Это выходит за рамки данной курсовой работы.

**Основные термины и определения. Обзор общепринятых подходов оценки недвижимости**

В этом разделе должны быть даны определения используемых в курсовой работе терминов и определений, а также краткое описание подходов к оценке недвижимости.

В обязательном порядке обучающийся должен раскрыть содержание следующих понятий:

* рыночная стоимость;
* инвестиционная стоимость;
* балансовая стоимость;
* себестоимость, цена;
* подход к оценке;
* затратный подход;
* сравнительный подход;
* доходный подход;
* метод оценки.

**Процесс оценки**

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта недвижимости, основанная на общепринятых подходах и методах оценки. Задачи оценщика- определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого объекта недвижимости. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, анализируется при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости объекта.

Обучающемуся необходимо самостоятельно указать этапы оценки и раскрыть содержание каждого этапа процесса оценки, а также его особенности относительно оценки объекта оценки.

Данный раздел можно представить в следующем виде.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

1. название, описание;
2. название, описание и т.д.

Также процесс оценки можно представить в курсовой работе в виде схемы или таблицы.

**Анализ необходимых для оценки объекта источников информации**

В этом разделе курсовой работы рекомендуется отразить проведенные исследования рынка недвижимости и, в частности, сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Также необходимо провести анализ используемых источников информации при оценке объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 3 в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

В случае, если в качестве информации , существенной для величины определяемой стоимости , используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также итоговой величины объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта) для характеристик, значения которых оцениваются таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Этот раздел отчета может быть изложен следующим образом:

При выполнении настоящей работы Оценщиком проведен ряд независимых исследований, в ходе которых:

* проанализированы все доступные данные по сегменту рынка недвижимости, на котором позиционируется объект оценки, как прошлые, так и текущие.
* Проанализирована документация, отражающая основные характеристики объекта, правоустанавливающая документы на объект недвижимости.

Копии документов, отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в приложении к отчету об оценке.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание (помещение) \_\_ общей площадью\_\_ м2, серия\_\_\_ №\_\_\_ от\_\_месяца\_\_г.,выданное\_\_\_;
2. технический паспорт БТИ инв.№ \_\_, составлен по состоянию \_\_;
3. иные документы, необходимые для оценки (список может быть дополнен студентом самостоятельно);
* осуществлен поиск и анализ предлагаемых к продаже сопоставимых объектов недвижимости.

Информация была получена как из государственных источников, так и из риэлтерских фирм/агентств недвижимости (перечислить фирмы, информация которых использовалась для проведения оценки), периодических изданий и специализированной литературы (перечислить источники литературы). Таким образом, для оценки использовались нормативно-правовые и иные акты государственных органов, публикации в средствах массовой информации, конфиденциальные сведения по заключенным сделкам, полученные от субъектов рынка недвижимости, и экспертное мнение оценщика.

Источниками рыночной информации являлись данные сети Интернет (указать какие именно сайты использовались, приложить копию), аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий (указать статьи и периодические издании, приложить копии).

**Обзор рынка недвижимости**

***Макроэкономическая ситуация в России***

В этом подразделе курсовой работы необходимо определить социально-экономическое положение в стране. Регионе (городе) и провести анализ рынка недвижимости города (района, микрорайона), на котором расположен объект оценки. Для выполнения этой работы рекомендуется:

* Проанализировать социально-экономическую ситуацию в стране. Отразить в динамике основные показатели (ВВП, объем промышленного производства, финансовые показатели и т.д.), характеризующие экономическое и политическое положение России в период, предшествующей дате оценке. Сделать вывод о текущей экономической ситуации в стране, о состоянии отдельных отраслей экономики, оказывающих влияние на рынок недвижимости в регионе (городе). Полученные результаты необходимо использовать для расчета ставок дисконтирования, прогнозируемых изменений денежных потоков, ставки капитализации, роста коммунальных платежей и т.д.;
* Проанализировать ситуацию на рынке недвижимости (в соответствии с назначением оцениваемого объекта).

***Социально-экономический обзор региона объекта оценки***

В этом подразделе курсовой работы необходимо проанализировать социально-экономическую ситуацию в архангельской области/Архангельске (Новодвинске, Северодвинске), а именно:

* инвестиции;
* динамику развития промышленности и ее отдельных отраслей;
* занятость;
* финансы;
* доходы и т.д.

Сделать вывод о текущем состоянии области (города), в которой расположен объект оценки, проанализировать влияние экономических факторов на рынок недвижимости в области (городе), потенциально возможное изменение спроса и предложения на рынке недвижимости за счет демографических факторов и изменения выпуска объема продукции в различных отраслях народного хозяйства. Здесь же необходимо отметить градообразующие предприятия и основные отрасли производства, и их влияние на ситуацию в области (городе).

***Анализ рынка недвижимости (города, сегемнта)***

В этом подразделе курсовой работы необходимо проанализировать ситуацию на рынке недвижимости в месте расположения объекта оценки в период, предшествующий дате оценке. Рекомендуется:

* описать общее состояние рынка недвижимости на дату оценки (указать сегменты, наиболее и наименее развитые);
* определить соотношение спроса и предложения по различным сегментам рынка;
* указать диапазон арендных ставок по различным объектам;
* указать диапазон цен продаж объектов недвижимости.

Необходимо представить данные в текстовом виде с включением необходимых таблиц и диаграмм.

Сделать вывод о состоянии сегмента рынка, к которому относится объект оценки, определить средние арендные ставки по аналогичным объектам, период экспозиции объектов на рынке, средние эксплуатационные расходы по содержанию аналогичных объектов. Необходимо проанализировать нормативно-правовые документы, оказывающие влияние на рынок недвижимости.

Литературами источниками при изложении этого подраздела курсовой работы могут служить публикуемые в открытой печати статистические данные, информация в Интернете, специализированная литература (см. список литературы).

**Описание объекта оценки**

В этом разделе курсовой работы необходимо провести анализ местоположения объекта оценки и дать описание объекта оценки.

Для выполнения этого рекомендуется:

* проанализировать привлекательность района и местоположения объекта оценки (указать степень близости центру города, историческим и архитектурным ансамблям; выделить положительные и отрицательные характеристики района и местоположения и т.д.);
* проанализировать местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, социального окружения, экологии района и т.д.

Сделать вывод, как местоположение объекта влияет на его стоимость. Также следует проанализировать возможности изменения использования данного объекта для увеличения его стоимости в связи с привлекательностью местоположения для объектов другого назначения.

Кроме того, в данном разделе отчета необходимо привести карту-схему расположения объекта оценки (копию из плана города) и описать границы района и микрорайона расположения объекта.

При написании данного раздела возможно использование и других критериев для описания местоположения объекта оценки. При этом оценка выбранных критериев, так и в произвольной форме на основе субъективного мнения оценщика (студента).

В разделе описания объекта оценки рекомендуется отразить следующее или аналогичное описание объекта оценки.

Объект оценки представляет собой \_\_ общей площадью \_\_ м2, расположенный по адресу \_\_\_\_\_, \_\_\_ года постройки. С момента постройки капитальный ремонт дома проводился/не проводился (указать на основе технического состояния/дефектной ведомости и плановых нормативов проведения капремонта).

Общие сведения по объекту и характеристика территории представлены в табл.4.

Таблица 4

Общее описание здания и характеристика территории

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатели** | **Характеристика** |
| Адрес |  |
| Год постройки |  |
| Число этажей |  |
| Группа капитальности |  |
| Вид внутренней отделки |  |
| Благоустройство территории  |  |
| Наличие мест для парковки и т.п. |  |
| Окружение объекта |  |

Таблица 5

Описание конструктивных элементов объекта оценки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование конструктивных элементов** | **Описание конструктивных элементов** | **Техническое состояние** |
| Фундамент здания |  |  |
| Крыша здания  |  |  |
| Стены здания, перегородки |  |  |
| Перекрытия |  |  |
| Проемы: оконные  дверные  |  |  |
| Полы  |  |  |
| Внутренняя отделка  |  |  |
| Санитарные и электротехнические устройства: ВодопроводОтоплениеКанализация Горячее водоснабжение ВаннаЭлектроосвещениеРадио, телевидениеТелефонВентиляцияГазоснабжениеЛифт Мусоропровод  |  |  |

Внешний вид здания и прилагающий территории представлен на фото (обучающийся должен поместить фото объекта оценки в приложение к отчету). Дата осмотра объекта \_\_.

Условное описание конструктивных элементов объекта оценки и характеристик территории и дома должно быть сделано на основании результатов проведенного оценщиком осмотра и данных технического паспорта на объект и дефектной ведомости.

Описание технического состояния конструктивных элементов здания объекта (дефектная ведомость) выдается преподавателям на занятии согласно варианту задания. На основе дефектной ведомости студентом определяется физический износ объекта в рамках затратного подхода в оценке.

Планировка объекта соответствует проектному решению, представленному в паспорте Бюро технической инвентаризации № \_\_\_ от \_\_\_ месяца \_\_\_ г. (Копия паспорта должна быть представлена в приложению отчету об оценке.) Экспликация к плану представлена в табл.6.

На дату оценки объект используется в качестве \_\_\_.

Таблица 6

Экспликация к плану 1-го этажа

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование частей помещения** | **Площадь, м2** | **Примечание** |
|  |  |  |

По величине физического износа Ифиз дается общая оценка текущего состояния здания. Его классифицируют по пяти группам:

* хорошее состояние : Ифиз = 0-20%;
* удовлетворительное состояние: Ифиз = 21-40%;
* неудовлетворительное состояние : Ифиз = 41-60%;
* ветхое состояние: Ифиз = 61-80%;
* негодное состояние: Ифиз $\geq $ 81% .

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

Объективность оценки во многом зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от сделанного заключения по этому вопросу. Данный этап работы требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ)», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Заключение о ННЭИ оцениваемого объекта недвижимости, исходящее из анализа состояния рынка, отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта недвижимости. Стоимость незанятой земли непосредственно связана с ННЭИ. С другой стороны, освоенная недвижимость может иметь то или другое наилучшее или эффективное использование, чем земля под улучшениями и постройками, если рассматривать ее как незанятую. Поэтому для освоенной (разработанной, улучшенной, застроенной) недвижимости необходимо проводить анализ ННЭИ дважды: как для земли, как если бы она была незанятой, и как для земли освоенной.

Анализ ННЭИ объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

*Физическая возможность* – рассматривается физически реальных в данной местности способов использования объекта недвижимости.

*Юридическая допустимость* – рассмотрение тех способов использования объекта недвижимости, которые разрешены муниципальными распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экономическим законодательством и т.д.

*Финансовая целесообразность* – рассмотрение физически осуществимых и разрешенных законом способов использования объекта недвижимости, которые будут давать приемлемый доход владельцу участка.

*Максимальная доходность* – рассмотрение финансово осуществимых способов использования объекта недвижимости , которые будут приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую целесообразность и максимальную доходность того или иного использования объекта оценки.

Прежде чем приступить к обоснованию выбора ННЭИ объекта, необходимо собрать и проанализировать информацию об объекте и его окружении (данный этап должен быть проведен при анализе рынка недвижимости в предыдущем разделе отчета об оценке).

Анализ ННЭИ основывается на данных, полученных и проанализированных ранее:

1) описание объекта оценки;

2) описание местоположения объекта;

3) развернутая характеристика объекта и рыночного сегмента (текущие ставки аренды объекта, текущая недозагрузка, текущие потери от платежей, операционные расходы и т.д.).

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

В данном случае оценщик рассматривает гипотетически возможное использование земельного участка из предложения, если бы данный участок был свободен. При этом затраты на снос реально существующего объекта на дату оценки в расчетах не учитываются. Использование свободного земельного участка (его гипотетически возможная застройка) должно соответствовать четырем критериям, определяющим физическую возможность и юридическую допустимость застройки рассматриваемого земельного участка тем или иным видом недвижимости, финансовую целесообразность и максимальную доходность застройки земельного участка.

*Физическая возможность*. Потенциальное использование свободного земельного участка должно быть физически осуществимым. К физическим ограничениям относятся:

* размер участка;
* форма;
* топография земельного участка;
* инженерно-геологические условия участка;
* климатические условия.

В зависимости от характеристик земельного участка рассматривают все возможные способы его застройки: торговые, офисные, жилые площади.

*Юридическая допустимость*. Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положение о разбивке земли, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты и др.

Из предложенных на первом этапе возможных видов застройки относятся только те, которые удовлетворяют юридическую критерию.

Финансовая целесообразность. Вариант считается финансово целесообразным, если он обеспечивает доход от использования, превышающий расходы на финансирование. На этом этапе рассматривают только те физические возможные и допустимые законом варианты использования, для которых величина дохода предположительно окажется выше затрат на строительство.

Максимальная доходность. Итоговым критерием ННЭИ является наибольшая доходность использования недвижимости среди всех юридически допустимых, физически возможных и финансово целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов реализуемых функций.

Критерием ННЭИ участка земли как свободного является максимальная стоимость земли. Стоимость земли можно найти, например, с помощью техники выделения:

**V1=V0 – Vb ,**

где V0 – рыночная стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН);

Vb – стоимость улучшений.

В результате проведения данного анализа выбирается вариант застройки земельного участка, при котором стоимость земли будет максимальной.

При определении варианта ННЭИ земельного участка как свободного в курсовой работе допускается следующие предложения.

Величина арендных ставок для потенциально возможных объектов недвижимости, которые можно возвести на земельном участке, берется из анализа рыночных данных на соответствующем сегменте рынка.

Коэффициенты потерь от недогрузки, неплатежей, операционных расходов могут быть определены укрупнено, на основании интервью с предъявителями компаний, управляющими недвижимостью, собственниками объектов и т.д. В рамках курсовой работы коэффициенты потерь от недогрузки, платежей, операционных расходов для упрощения расчетов принимаются в интервале 5-20% от потенциального валового дохода от объекта оценки (с необходимыми обоснованиями).

Для расчета стоимости строительства нового объекта на незастроенном земельном участке необходимо определить строительный объем возводимого здания. В рамках курсовой работы обучающемуся рекомендуется принимать условный объем возводимого объекта не более объема оцениваемого здания. Стоимость нового строительства может быть определена на основе сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов с последующей индексацией цен в текущий уровень цен на дату оценки или по рыночным данным стоимости 1 м2 общей площади (на основе ранее проведенного анализа рынка недвижимости).

Результаты расчета можно представить в виде табл.7

Таблица 7

Анализ вариантов использования условно свободного земельного участка

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Вариант 1** | **Вариант 2** |
| Площадь, м2 |  |  |
| Строительный объем, м3 |  |  |
| Площадь застройки, м2 |  |  |
| Площадь участка, м2 |  |  |
| Арендная ставка в месяц, руб./м2 |  |  |
| Потери от недогрузки,% |  |  |
| Потери от неплатежей,% |  |  |
| Коэффициент операционных расходов(операционные расходы), % (руб.) |  |  |
| Потенциальный валовой доход PGI, руб./год |  |  |
| Действительный валовой доход EGI, руб./год |  |  |
| Чистый операционный доход NOI, руб./год |  |  |
| Общий коэффициент капитализации Rо, % |  |  |
| Стоимость объекта Vo, руб. |  |  |
| Стоимость строительства здания Vb, руб. |  |  |
| Остаточная стоимость земли Vl, руб. |  |  |

Результаты данного анализа могут быть использованы в затратном походе при определении стоимости земельного участка.

При этом следует обратить внимание, что ННЭИ земельного участка как свободного может не совпадать с текущим использованием объекта недвижимости. В данном случае функцию, выбранную в анализе ННЭИ свободного ЗУ, необходимо проанализировать при ННЭИ ЗУ как застроенного. Если эта функция даст наибольшую стоимость ЕОН среди всех возможных вариантов использования объекта, дальнейший расчет нужно вести в соответствии с выбранной функцией. Если при ННЭИ ЗУ как свободного и как застроенного выбраны различные функции, то в данном случае для расчета стоимости ЗУ необходимо выбрать функцию, которая дает максимальную стоимость ЗУ, а для расчета стоимости самого объекта оценки необходимо использовать функцию ННЭИ, полученную при анализе ЗУ с улучшениями.

***Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями***

В данном анализе оценщик рассматривает потенциально возможный вариант использования земельного участка с существующим зданием. Анализ ННЭИ недвижимости как застроенной способствует определению того использования, которое по проекту и расчету даст самый высокий доход на инвестированный капитал, а так же поможет в нахождение сопоставимых объектов. В данном анализе типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. продолжение использования объекта в том состоянии, в котором он находиться сейчас;
2. изменение использования нереконструированного объекта недвижимости (например, смена офисной функции на торговую с учетом затрат на ремонт);
3. реконструкция или обновление существующего объекта.

В данном анализе также принимаются четыре ранее рассмотренных критерия для каждой из вышеупомянутых альтернатив по ННЭИ.

Критерий финансовой обоснованности заключается в том, что использование объекта оценки должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок использование объекта должно быть максимально продуктивным или дающим наивысшую стоимость, согласующуюся с коэффициентом дохода, гарантированного рынком для этого типа использования.

Рассмотрим возможные сценарии с принятием во внимание ожиданий инвестора на момент оценки.

*Продолжение текущего варианта использования или изменение использование нереконструированного объекта недвижимости.* В данном случае необходимо рассмотреть использование существующего строения по другому назначению или возможность оставить его в том состоянии, в каком оно находится сейчас. В этом варианте необходимо сравнить потоки доходов от различных вариантов использования объекта в его текущем состоянии, которые были оставлены по критериям физической и юридической осуществимости. При расчете потоков дохода, полученных при смене использования объекта (например, офис на магазин), необходимо учесть минимальные затраты на ремонт помещения для его функционирования по новому назначению.

*Реконструкция или обновление.* В данном варианте использования объекта необходимо рассчитать стоимость работ по реконструкции, потоки доходов от объекта после его реконструкции и рассчитать стоимость ОН. Затраты на реконструкцию можно рассчитать с использованием межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве».

Из всех возможных функций выбирается та, которая дает максимальную стоимость ЕОН.

***Вывод.*** Таким образом, ННЭИ объекта оценки является его использование в качестве …, в связи с чем в дальнейших расчетах учитывался данный вариант ННЭИ.

Как было отмечено ранее, варианты функций, соответствующих анализу ННЭИ для участка с существующими улучшениями и для этого же участка без указанных улучшений, могут быть различными. В данном случае результаты ННЭИ свободного ЗУ могут учитываться при расчете ЗУ в затратном подходе. В курсовой работе студенту рекомендуется стоимость ЗУ рассчитывать по ННЭИ как свободного, а рыночную стоимость ЕОН рассчитать на основе результатов анализа ННЭИ как застроенного.

**Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости**

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

В отчете об оценке должно содержаться 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.

В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В отчете об оценке должно содержаться 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.

***Затратный подход***

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

Он применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В данном разделе курсовой работы необходимо:

1. Описать последовательность расчета рыночной стоимости по затратному подходу;
2. Проанализировать преимущества и недостатки подхода и возможность/невозможность его применения для оценки объекта оценки;
3. Дать определение следующим понятиям: стоимость воспроизводства, стоимость замещения, прибыль предпринимателя, физический износ, функциональный износ, внешний износ.

Расчет стоимости ЗУ производится в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости ЗУ, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (в редакции Распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. №2314-р), Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды ЗУ, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 г. № 1102-р).

В курсовой работе при оценке ЗУ рекомендуется использовать один из методов оценки ЗУ:

* Сравнение продаж;
* Капитализации земельной ренты;
* Остатка;
* Выделения,
* Распределения.

Необходимо помнить, что оценке подлежит только объем оцениваемых прав, который указан в выписке из ЕГРН на ЗУ.

Для расчета полной восстановительной стоимости объекта оценки могут использоваться различные методы:

* Сравнительной стоимости единицы;
* Стоимости укрупненных элементов;
* Количественного анализа.

В рамках курсовой работы обучающемуся рекомендуется применять метод сравнительной стоимости единицы с использованием сборников УПВС.

Индексы для пересчета стоимости строительства из цен 1969 г. В текущие цены будут выданы преподавателем на практических занятиях.

Обоснование прибыли предпринимателя (ПП) является одной из наиболее трудных задач оценки недвижимости. При расчете ПП необходимо использовать данные анализа рынка строительных услуг и интервью с застройщиками. Существуют также и расчетные методы определения ПП. В курсовой работе ПП можно принимать в интервале 10-40% от полной восстановительной стоимости объекта.

Для определения величины накопленного износа объекта недвижимости применяются следующие методы:

* Сравнения продаж;
* Экономической жизни;
* Экономической жизни (модифицированный)
* Разбивки.

В курсовой работе расчет накопленного износа следует определять методом разбивки с использованием примеров, рассмотренных на практических занятиях.

Техническое состояние объекта необходимо принимать на основе визуального осмотра объекта оценки.

***Сравнительный подход***

Сравнительный подход- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов-аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка. Поэтому применение данного подхода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи.

В рамках курсовой работы допускается использовать цены предложений по объектам-аналогам, размещенные в местных СМИ.

Для определения рыночной стоимости сравнительным подходом необходимо отобрать и проанализировать рыночные данные о сделках купли-продажи/предложения объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. Для реализации сравнительного подхода необходимо самостоятельно подобрать объекты-аналоги для расчетов: дать их детальное описание и обосновать свой выбор.

В процессе расчета рыночной стоимости объекта оценки по данному подходу необходимо придерживаться последовательного выполнения следующих действий:

1. Исследовать рынок с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках или имеющихся предложениях по продаже объектов-аналогов;
2. Выбрать необходимые единицы сравнения и выделить необходимые элементы сравнения;
3. Провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
4. Привести ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В рамках данной курсовой работы обучающемуся необходимо выделить шесть основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в следующем обязательном порядке:

* Набор прав на недвижимость;
* Условия финансирования сделки;
* Условия сделки купли-продажи;
* Время совершения сделки купли-продажи;
* Месторасположение объекта недвижимости;
* Физические характеристики объекта недвижимости (в том числе год постройки объекта).

Первые 4 корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Корректировка цены на использование цен предложения может быть выполнена за счет скидки в 5%.

В курсовой работе в целях упрощения расчетов не следует учитывать коэффициенты на различия в условиях продажи объектов, т.е поправки на уторгование, комиссионным агентствам и т.п.

***Доходный подход***

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

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия, возможности регионального рынка и др.

Он включает два основных метода:

* Прямой капитализации;
* Капитализации по норме отдачи на капитал.

***В данном разделе курсовой работы обучающемуся необходимо:***

1. Проанализировать преимущества и недостатки выбранного метода оценки и возможность/невозможность его применения для оценки объекта оценки;
2. Дать определение следующим понятиям: коэффициент капитализации; ставка дисконтирования; чистый операционный доход; действительный валовой доход; операционные расходы.

При выборе метода расчета стоимости необходимо учитывать следующие рекомендации.

Метод прямой капитализации представляет собой пересчет годового дохода от объекта недвижимости в его текущую стоимость;

**V=** $\frac{NOI1}{Ro}$**,**

где NOI1- чистый операционный доход от объекта недвижимости за один (текущий год); Ro- общий коэффициент капитализации.

Данный метод используется, если оцениваемый объект на дату оценки является действующим на протяжении нескольких лет и способен генерировать стабильные денежные потоки в будущем.

При расчете действительного валового дохода коэффициент недогрузки принимается на основе анализа заполняемости объектов-аналогов. Данную информацию оценщик может получить из интервью с собственником объекта или собственниками объектов-аналогов. В курсовой работе коэффициент недогрузки можно принимать в диапазоне 5-20%, в зависимости от площади и местоположения объекта.

Расчет коэффициента капитализации рассчитывается методом рыночной экстракции или кумулятивным методом.

При оценке недвижимости методом дисконтированных денежных потоков используют формулу

**V=** $\sum\_{q=1}^{k}\frac{NOI\_{q}}{\left(1+Y\_{q}\right)q}$**+**$\frac{V\_{p}}{\left(1+Y\_{q}\right)k}$**,**

где NOIq- чистый операционный доход от ЕОН, рассчитанный на конецq года; $Y\_{q}$- норма (ставка) дисконтирования; k- число периодов; $V\_{p}$- стоимость реверсии, определяемая делением NOIв начале первого постпрогнозного года на коэффициент капитализации для улучшений.

Для определения савки дисконтирования используются различные методы. В курсовой работе рекомендуется использовать один из следующих методов:

* Кумулятивного построения;
* Экспертный;
* Рыночной экстракции.

В соответствии с методом кумулятивного построения ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски: страновой, низкой ликвидности, вложения в недвижимость и т.п. Значения конкретных рисков оценщик обосновывает различными показателями, основываясь на своем мнении либо на мнении экспертов.

Экспертный метод основан на опросе нескольких экспертов и является достаточно субъективным.

Метод рыночной экстракции- это метод, основанный на анализе соотношений арендных ставок и цен продаж аналогичных объектов недвижимости при условии, что они соответствуют их ННЭИ. При этом следует учитывать, что рассчитывается не ставка дисконтирования, а коэффициент капитализации, уже учитывающий возврат инвестиций.

***Согласование результатов***

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в здании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении

Согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по различным критериям. Например, можно выделить следующие критерии:

1) достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

2) способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;

3) действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

4) способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ и т.д.

В курсовой работе обучающийся может выделить и другие критерии для определения итоговой стоимости объекта.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используют выделенные критерии, которыми описывают те или иные преимущества или недостатки примененного подхода с учетом особенностей настоящей оценки. Для расчета весов использованных подходов необходимо проделать следующие вычисления:

- построить матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу количество баллов в соответствии с критериями (количество баллов и количество критериев равны, т.е. при анализе по четырем критериям используется четырехбалльная шкала);

 - найти сумму баллон подхода;

 - найти сумму баллов используемых подходов;

 - по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найти расчетный вес подхода в процентах;

- округлить расчетные веса подходов с точностью до 10 % целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат;
 - на основе округленных весов рассчитать согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Результирующая стоимость объекта оценки определяется по формуле

$$V\_{P}= V\_{з.п.}\* K\_{1}+ V\_{с.п.}\* K\_{2}+V\_{д.п.}\* K\_{3}$$

Где$V\_{з.п.}$– стоимость полученная затратным подходом;$V\_{с.п.}$ - стоимость, по- лученная сравнительным подходом;$V\_{д.п.}$ - стоимость, полученная доходным подходом; $K\_{1}$, $K\_{2}$, $K\_{3}$ весовые коэффициенты.

В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.
Заключительным этапом выполнения курсовой работы является формирование отчета об оценке и представление его преподавателю.
Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

**Приложения**

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и характеристики объекта оценки, в том числе и правоподтверждающих, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

**ПРИМЕРЫ АНАЛИЗА НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного**

***Пример 1***. Рассмотрим участок земли, расположенный в районе, предназначенном под коммерческое использование, Финансово целесообразными альтернативами будут два варианта использования:

 **-** строительство офисного здания;

 - строительство торгового здания.

С учетом строительных издержек, чистого операционного дохода и норм возврата для этих использовании последоваяельность определения остаточной стоимости земли имеет вид табл. 8.

*Таблица 8.*

Определение стоимости земли

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Варант 1** | **Вариант 2** |
| Чистый операционный доход NOI, руб. | 500000 | 700000 |
| Общий коэффициент капитализации$R\_{0}$, руб. | 0,10 | 0,12 |
| Стоимость ЕОН, руб. | 5000000 | 5833000 |
| Стоимость нового строительства $V\_{b}$, руб. | 2500000 | 4000000 |
| Остаточная стоимость земли $V\_{I}$, руб. | 2500000 | 1833000 |

Следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет строительство торгового здания, требующего меньше инвестиций и создающего большую остаточную стоимость земли.

***Пример 2***. Рассмотрим участок земли, для которого определены три финансово целесообразных альтернативы использования;

 - строительство жилого дома;

- строительство торгового центра;

 - строительство офисного здания.

Если в предыдущем примере стоимость земли определялась вычитанием из стоимости собственности издержек на улучшения, то в данном случае для определения стоимости земли под строительство производящих доход улучшений применим *технику остатка* для земли.

Исходными данными для расчета являются стоимость нового строительства, рыночно определенные коэффициенты капитализации для зданий и земли, величины потенциального чистого операционного дохода. Расчет остаточной стоимости земли производится в следующей последовательности (табл. 9).

*Таблица 9*

Расчет стоимости земли

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Вариант 1** | **Вариант 2** | **Вариант 3** |
| Стоимость нового строительства, руб | 1500000 | 1300000 | 1000000 |
| Чистый операционный доход NOI, руб. | 200000 | 170000 | 130000 |
| Коэффициент капитализации для здании $R\_{b}$ | 0,12 | 0,12 | 0,12 |
| Коэффициент капитализации для земли $R\_{I}$ | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| Доход, приходящий на здание, руб. | 180000 | 156000 | 120000 |
| Доход, приходящий на землю, руб | 20000 | 14000 | 10000 |
| Стоимость земли $V\_{I}$, руб. | 200000 | 140000 | 100000 |

Таким образом, ННЭИ земли будет строительство жилого дома, так как оно создает наибольшую остаточную стоимость земли.

Рассмотренные примеры хорошо иллюстрируют положение о том, что ННЭИ – есть функция не отдельных характеристик, издержек на строительство, размеров, общего дохода или нормы возврата, а результат оптимального сочетания этих характеристик, создающих наибольшую остаточную стоимость земли.

**Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшений**

***Пример 3.*** Рассмотрим индивидуальный жилой двухэтажной дом с целью определения его ННЭИ.

Предположим, что исходя из традиций местного рынка возможного использование дома в двух вариантах:

 - сдача в аренду для проживания одной семьи;

 - сдача в аренду первого этажа одной семье, сдача комнат второго этажа по отдельности.

При использовании в качестве односемейного дома на условиях оплаты арендаторами всех расходов по эксплуатации чистая арендная плата составит 6000 руб. /мес.

В случае сдачи в аренду первого этажа и комнат второго этажа, арендная плата за первый этаж составит 5000 руб. /мес., а арендная плата за каждую из трех комнат второго этажа - по 1000 руб. / мес. При этом владелец несет расходы по эксплуатации в сумме 20000 руб. /год.

Пусть общий коэффициент капитализации, определенный из анализа рынка для данного типа недвижимости, - 12 %.

Последовательность расчета стоимости собственности с предполагаемыми вариантами использования имеет вид (табл. 10).

Следовательно, ННЭИ собственности с улучшениями будет сдача в аренду первого этажа полностью покомнатная сдача в аренду второго этажа.

*Таблица 10*

Расчет стоимости собственности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Вариант 1** | **Вариант 2** |
| Потенциальный валовой доход PGI, руб. | 72000 | 96000 |
| Расходы по эксплуатации, руб. | 0 | 20000 |
| Чистый операционный доход NOI, руб. | 72000 | 76000 |
| Общий коэффициент капитализации $R\_{b}$ | 0,12 | 0,12 |
| Стоимость собственности, руб. | 600000 | 633000 |

Следует заметить, что в данном примере какие-либо расходы на дополнительные улучшения, реконструкцию или ремонт не требуются.

***Пример 4.*** В данном примере будет рассмотрен случай, когда для реализации вариантов использования требуются начальные расходы капитала.

Предположим, что требуется определить ННЭИ многопролетного каркасного промышленного здания с полностью демонтированным производственным оборудованием, находящегося в районе торгового порта.

Анализ рынка показывает, что финансово целесообразно использовать данное сооружение в виде:

 - таможенного склада;

 - таможенного склада с оборудованием на части площади встроенных офисных помещений.

Присутствие офисных помещений позволит поднять арендную плату за складскую площадь. При использовании по первому варианту (только склад) чистый доход составит 900000 руб., а текущая рыночная стоимость склада с такими же характеристиками оценивается в 7000000 руб. Следовательно, рыночная величина общего коэффициента капитализации составит 0,129.

При использовании по второму варианту для оборудования офисных помещений необходимо инвестировать 1500000 руб. При этом чистый доход может быть увеличен до 1050000 руб.

 Последовательность расчета стоимости собственности при двух вариантах использования имеет следующий вид (табл. 11).

*Таблица 11*

Расчет стоимости собственности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Вариант 1** | **Вариант 2** |
| Чистый операционный доход NOI, руб. | 900000 | 1050000 |
| Общий коэффициент капитализации $R\_{0}$ | 0,129 | 0,129 |
| Настоящая стоимость будущих доходов, руб. | 7000000 | 8000000 |
| Затраты на реконструкцию, руб. | 0 | 1500000 |
| Стоимость проекта, руб. | 7000000 | 6500000 |

Следовательно, ННЭИ является склад без офисных помещений.

**Список используемых источников**

1. Грибов В.Д. Экономика организации (предприятия): учебник / В.Д.Грибов, В.П. Грузинов, В.А. Кузьменко. – М.: КНОРУС, 2013. – 408 с.

2. Гумба Х.М., Карпенко А.А., Шумейко А.Н. Планирование в строительстве: Учебно-практическое пособие. Под общей редакцией Х.М. Гумба. – М.: Издательство АСВ, 2012. – 248 с.

3.Герасимова Е.Б. Управление качеством / Е.Б. Герасимова, Б.И. Герасимов, А.Ю. Сизикин. – М.: ФОРУМ, 2009. – 256 с.

4.Ершов В.А. Всё о земельных отношениях: кадастровый учёт, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В.А. Ершов. – М.: ГроссМедиа, 2010. – 384 с.

5.Загидуллина Г.М. Современные методы технико-экономического анализа деятельности в строительстве / Г.М. Загидуллина. – М.: Академия, 2011. – 208 с.

6.Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М. : КНОРУС, 2011. – 752 с.

7.Наназашвили И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости : справочное пособие / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили . – М.: Высшая школа, 2009. – 431 с.

8.Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С. К. Мирзажанов. 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2011. – 752 с.

9.Предпринимательское право: практ. Курс / отв. ред. Е.П.Губин, П.Г.Лахно – М.: Норма: ИНФРА – М, 2011. – 480 с.

10.Сальников И.В. Земельные участки. правовое регулирование. оформление, судебная практика / И.В. Сальников. – М.: Дашков и К˚, 2010. – 176 с.

11.Стрембелёв С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома / С.В. Стрембелёв. – М.: Волтерс Клувер, 2010. – 208 с.

12.Статистика: учеб. для студ. учреждений сред. проф. образования / В.С.Мхитарян, Т.А.Дуброва, В.Г. Минашки и др. – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 304 с.

13.Товарищество собственников жилья / под ред. В.Д. Гончарова. – М.: РОСБУХ, 2011. – 264 с.

14.Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник Н.Ф. Чеботарев. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2010. – 256 с.

15.Янин О.Е. Финансы, денежное обращение и кредит: учеб. для студ. Учреждений сред. проф. образования / О.Е.Янин. – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 256 с.

Интернет – ресурсы:

1. APPRAISER.RU. Вестник оценщика: портал по оценке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.URL:http://www.apraiser.ru/](http://www.URL:http://www.apraiser.ru/).
2. OCENCHIK.RU. Все для оценки и оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.URL](http://www.URL)<http://ocenchik.ru/>.
3. OCENKA.NET.RU. Институт профессиональной оценки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.URL](http://www.URL)<http://www.ocenka.net.ru/>.
4. DPO.RU. Консультационная группа Департамента оценки. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.URL:http://dpo.ru/](http://www.URL:http://dpo.ru/).

# INVESTZEM.RU. Информация о рынке земли, недвижимости, законы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.URL:http://investzem.ru/](http://www.URL:http://investzem.ru/)

1. <http://www.aup.ru/books/m90/>
2. <http://www.aup.ru/books/m94/>
3. <http://dom-khv.ucoz.ru/index/drapikovskij_a_i_ocenka_nedvizhimosti_skachat_uchebnik_besplatno/0-184>
4. <http://www.twirpx.com/files/financial/realty/appraisal/>
5. <http://29.ru/>