

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие по специальности 080105 «Финансы и кредит» ОПД.Ф.15
и специальности 080507 «Менеджмент организации» СД.01.12

Воронеж
2004

Утверждено научно-методическим советом экономического факультета
28 октября 2004 г. (протокол № 8)

Составитель Долгова О.В.

Пособие подготовлено на кафедре финансов и кредита экономического факультета Воронежского государственного университета.

Рекомендуется для студентов 4 курса дневного и вечернего отделений специальности «Финансы и кредит», 2 курса дневного отделения и 4 курса вечернего отделения специальности «Менеджмент организации» специализации «Экономика и управление фирмой».

Развитие в России рыночных отношений потребовало формирование нового вида деятельности – оценочной. Оценочная деятельность является составной частью процесса реформирования экономики и создания правового государства и включает: оценку недвижимости; оценку бизнеса; оценку машин, оборудования и транспортных средств; оценку нематериальных активов и оценку интеллектуальной собственности.

В рыночных условиях независимая профессиональная оценка имущества является необходимым элементом при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли-продажи и сдачи в аренду до принятия решения о реализации и финансировании проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости, их внесения в уставный капитал и т. д.

Задачами учебной дисциплины «Оценка недвижимости» являются: изучение базовых понятий и методов оценки собственности, особенностей оценки недвижимости, ознакомление с приемами сбора и обработки информации, проведения правовой экспертизы, методами и конкретной технологией оценки, выведения итоговой величины стоимости, написания отчета по оценке. Изучение данной дисциплины позволит сформировать навыки оценки недвижимости и научит проводить самостоятельную оценку различных объектов недвижимости в соответствии с международными и российскими стандартами оценки.

Целью настоящей работы является оказание помощи студентам в их самостоятельной работе над курсом «Оценка недвижимости», при подготовке к семинарским занятиям, зачетам и экзаменам. В данной работе содержатся тематический план дисциплины, методические материалы по общим вопросам оценки имущества и оценки недвижимого имущества, приводится список основной и дополнительной литературы.

Тематический план и сетка часов дисциплины

Темы	4 курс Дневное отд. Спец. «Финансы и кредит»			4 курс Вечернее отд. Спец. «Менедж- мент организа- ции»			2 курс Дневное отд. Спец. «Менедж- мент организа- ции»		
	Количество часов:								
	лекции	семинары	сам. работа	лекции	семинары	сам. работа	лекции	семинары	сам. работа
1. Общие вопросы оценки имущества. Институциональные основы оценочной деятельности	4	2	2	2	2	4	6	4	1
2. Недвижимость как товар и объект оценки Особенности функциони-	2	2	2	2	2	6	4	4	2

рования рынка недвижимости.									
3. Основные этапы и процедуры оценки недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.	2	2	1	2	2	4	2	2	-
4. Основы финансового анализа для целей оценки. Инструментальные средства и практика финансовых расчетов	-	-	-	2	2	4	4	4	-
5. Сравнительный подход к оценке недвижимости.	4	4	1	2	2	4	4	4	1
6. Затратный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.	4	4	1	2	2	4	4	4	1
7. Оценка рыночной стоимости земли.	2	2	1	1	1	4	2	2	1
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода.	2	4	1	2	2	4	4	4	1
9. Ипотечно-инвестиционный анализ.	2	2	2	2	2	6	4	4	1
10. Согласование результатов и составление отчета.	2	2	1	1	1	4	2	4	-
Итого:	24	24	12	18	18	44	36	36	8

ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННОЙ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

Оценка имущества как направление рыночной инфраструктуры возникла в связи с необходимостью разрешения имущественных споров, в которых стороны для определения объективной стоимости того или иного имущества были вынуждены прибегать к услугам независимых ценовых арбитров. Современная теория и практика и практика оценки имущества является продуктом длительного исторического развития, основные этапы которого неразрывно связаны с изменениями института собственности в России.

В развитых странах оценка имущества как профессиональная деятельность появилась еще в 30-х годах XX века, в современной России – в начале 90-х гг. силами Института экономического развития Всемирного банка реконструкции и развития. На базе этого Института осуществлялось обучение, основанное на учебных материалах, разработанных Американским обществом оценщиков.

Однако в России оценка имущества была хорошо развита в дореволюционное время. Особую значимость она приобрела после отмены крепостного права, когда подушные налоги стали постепенно заменяться налогами на имущество («Положение о губернских и уездных земских учреждениях» 1864 года) и возникла новая научная дисциплина, которую назвали русская оценочная статистика. За почти полувековую историю русской оценочной статистики в России были сформированы и реализованы на практике организационно-методические подходы к оценке, которые на начало XX века соответствовали, а во многом и превосходили лучшую мировую практику. Заложенные русской оценочной статистикой принципы и подходы к оценке сельскохозяйственных и городских земель, зданий и сооружений практически в неизменном виде используются современной практикой оценки.

Прервавшаяся на период существования плановой экономики история теоретических разработок в области оценки в России получила свое продолжение за рубежом, где в результате постепенной адаптации к изменяющимся условиям функционирования рыночной экономики сформировалось современное представление о концепциях, различных видах стоимостей и расчетных методиках оценки, как важнейшего и неотъемлемого атрибута рыночной экономики.

Впервые с проблемой оценки в России конца XX века столкнулись в связи с проведением приватизации. Существенно активизировалась оценочная деятельность в ходе переоценки основных фондов. Когда предприятиям было разрешено привлекать независимые экспертные организации для проведения рыночной стоимости имущества.

В настоящее время независимая оценка стоимости имущества является информационной основой для принятия эффективных решений как в частном, так и в государственном секторах экономики. Развитие оценочной деятельности является в современной России важным аспектом развития гражданского общества и рыночных отношений в экономике.

Основными направлениями развития оценочной деятельности начала 21-го века являются:

- развитие информационного обеспечения оценочной деятельности;
- развитие методической базы оценки;
- развитие образования оценщиков;
- совершенствование российского законодательства в области оценки;
- поэтапный переход от лицензирования к негосударственной системе персональной ответственности за качество оценки;
- развитие саморегулирования оценщиков;
- развитие саморегулирования рынка оценки;
- взаимодействие российских и международных организаций оценщиков.

ОТНОШЕНИЯ, РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗАКОНОМ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Роль государства в регулировании оценочной деятельности определяется соответствующим законодательством, которое включает ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135 –ФЗ, принят Государственной Думой 16 июля 1998 год (в редакции ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 21.12.2001г. № 178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31-ФЗ, от 14.11.2002г. №143 – ФЗ, от 10.01.2003г. №15-ФЗ, от 27.02.2003г. №29-ФЗ.)

Законом определяются правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям, юридическим и физическим лица для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

В соответствии с этим законом Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. были приняты «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности». Эти стандарты регламентируют определение видов стоимости объекта оценки, подходы к оценке и ее методы, устанавливают требования к проведению оценки. Указанный закон и стандарты в настоящее время являются основными документами, которые регламентируют оценочную деятельность в России.

Оценочная деятельность – это деятельность субъектов оценочной деятельности (рис. 1), направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (залоговой, ликвидационной и другой).



Рис. 1. Субъекты оценочной деятельности
Особые обязательные требования к договору на проведение оценки

1. Основанием для проведения оценки является договор между оценщиком и заказчиком. Договором может быть предусмотрено проведение оценки конкретного объекта, ряда объектов, долговременное обслуживание заказчика по его заявлению.

2. Оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена на основании суда, арбитражного суда, третейского суда.

3. Договор заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

4. 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 (номер, дата выдачи, срок действия страхового полиса, наименование страховой компании, осуществляющей страхование);
- сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности (номер, дата выдачи этой лицензии, орган его выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана).

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

Страхование гражданской ответственности оценщика

Страхование гражданской ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, и осуществляется в соответствии с законодательством РФ. Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установление вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке. Страхование гражданской ответственности оценщиков может осуществляться в форме заключения договора страхования по конкретному виду ОД (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки.

Объекты оценки

- **вещи** – отдельные материальные объекты;
- **совокупность вещей**, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- **право собственности** (владения, пользования, распоряжения) **и иные вещные права** на имущество и отдельные вещи из состава имущества;

- права требования, обязанности (долги);
- работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Обязательность проведения оценки

В случаях:

1.Оценки объектов, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в частности:

- при определении стоимости объекта в целях приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки;
- при переуступке долговых обязательств;
- при передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

2.Возникновения спора о стоимости объекта оценки по инициативе одной из сторон в сделке, в частности:

- при национализации имущества;
- при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц при возникновении спора о величине стоимости предмета залога;
- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов при возникновении спора о стоимости этого имущества;
- при выкупе или ином предусмотренном законодательством РФ изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
- при проведении оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов при возникновении спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Независимость оценщика

Под независимостью оценщика понимается отсутствие у него имущественного или иного интереса в оцениваемом объекте.

Проведение оценки объекта не допускается:

- если в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательные права вне договора;
- если оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы;
- если оценщик состоит с заказчиком либо заинтересованными лицами в близком родстве или свойстве.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки, в том числе ограничение

круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таблица 1

Права и обязанности оценщика

Оценщик имеет право	Оценщик обязан
<p>§ применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии со стандартами оценки;</p> <p>§ требовать от заказчика при проведении обязательной оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;</p> <p>§ получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;</p> <p>§ запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной (в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки, оценщик указывает на это в отчете);</p> <p>§ привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо других специалистов;</p> <p>§ отказаться от проведения оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставления необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;</p> <p>§ требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки по определению суда.</p>	<p>§ соблюдать требования Закона, иных нормативных правовых актов;</p> <p>§ сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;</p> <p>§ обеспечение сохранности документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;</p> <p>§ предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности, уставе, кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации, на членство в которых ссылается оценщик в своем отчете;</p> <p>§ предоставить по требованию заказчика лицензию на осуществление оценочной деятельности, страховой полис и документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний;</p> <p>§ не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;</p> <p>§ хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;</p> <p>§ в случаях, предусмотренных законодательством РФ, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным органам по их официальному законному требованию.</p>

ОСНОВНЫЕ ФОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Регулирование оценочной деятельности – система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (*саморегулирование*) или государственными органами (*государственное регулирование, в том числе посредством лицензиро-*

вания) либо совместно. Регулирование развивается в рамках следующих процедур:

- определение методических требований к процедурам оценки, которые традиционно формируются **в стандартах оценки**;
- определение требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью; данные требования формируются **в кодексах профессиональной этики**;
- определение требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика, которые отражаются **в уровне профессиональных знаний**.

Лицензированию оценочной деятельности

Одной из наиболее распространенных форм государственного регулирования профессиональной деятельности является лицензирование. Лицензирование – разрешение со стороны государства на занятие данной деятельностью, что обеспечивает определенный уровень качества обслуживания граждан.

Лицензирование оценочной деятельности осуществляется в соответствии с «Положением о лицензировании оценочной деятельности» утвержденного Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. №395 (в редакции Постановления Правительства РФ от 03.10.2002 г. №731).

Положение о лицензировании устанавливает порядок лицензирования и условия выдачи лицензий на осуществление оценочной деятельности и определяет, что лицензирование оценочной деятельности осуществляет Министерство имущественных отношений Российской Федерации (лицензируемый орган).

Требования к лицензированию ОД для **физических лиц**:

- государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;
- соблюдение законодательства РФ об оценочной деятельности;
- наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованным уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников;

Требования к лицензированию ОД для **юридических лиц**:

- государственная регистрация в качестве юридического лица;
- соблюдение законодательства РФ об оценочной деятельности;
- наличие в штате юридического лица не менее 1 работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

В большинстве стран с развитой рыночной экономикой исторически сложилось так, что деятельность оценщиков не регламентируется непосредственно государством. Высокий профессиональный уровень поддерживается профессиональными организациями путем принятия и соблюдения стандартов. Исключения составляют Испания, Италия, Япония и США, где существует определенное государственное регулирование в форме лицензирования.

В России с учетом международного опыта осуществляется поэтапный переход от лицензирования оценочной деятельности к негосударственной системе персональной ответственности за качество оценки. С 2006 г. планируется отмена процедуры лицензирования.

Стандартизация оценочной деятельности

Одной из форм государственного контроля оценочной деятельности является разработка стандартов оценки, которые устанавливают определения фундаментальных понятий, относящихся к оценке имущества, и предлагают основные принципы осуществления оценочной деятельности.

Система стандартов оценки, являясь неотъемлемой частью нормативно-правового регулирования оценочной деятельности, должна обеспечивать:

- нормативное закрепление единства методических подходов при выполнении работ по оценке стоимости;
- четкие требования к важнейшим составляющим процесса оценки, а также ее результатам;
- унификацию требований к составу и формам представления документов, отражающих результаты оценки;
- воспроизводимость результатов оценки, стабильность качественных показателей оказываемых оценочных услуг;
- определение объема технико-экономической информации, используемой при оценке;
- создание условий для действенного контроля за качеством оценочных услуг.

Применению на территории Российской Федерации подлежат:

1. Международные стандарты оценки, издаваемые Международным комитетом по стандартам оценки имущества (International Valuation Standards Committee - IVSC), объединяющим профессиональные организации оценщиков более чем 50 стран мира (РФ в данной организации представляет Российское общество оценщиков).

2. Европейские стандарты оценки, разрабатываемые Европейской Группой Ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers Associations - TEGOVA). Членами TEGOVA являются профессиональные оценочные организации Европейского союза с активным и возрастающим участием партнеров из стран Центральной и Восточной Европы, включая Россию (Российское общество оценщиков).

3. Национальные стандарты оценки, в частности Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года № 519). Требования стандартов являются обязательными при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

4. Внутренние стандарты (правила) оценочной деятельности, утверждаемые саморегулируемыми организациями оценщиков в соответствии с Национальными стандартами оценки, обязательные к исполнению членами саморегулируемой организации.

Саморегулирование оценочной деятельности

Саморегулирование – один из признаков цивилизованных отношений между государством и бизнесом. Система саморегулирования в развитых странах сложилась давно и присутствует практически во всех областях общественной жизни.

Под саморегулированием понимается создание организаций для защиты прав неограниченного круга лиц, то есть публично-правовых организаций с функциями, свойственными органам государственной власти. Саморегулируемые организации призваны занять место посредника между органами государственной власти, профессиональными участниками рынка и их клиентами.

Система профессионального саморегулирования оценочной деятельности впервые возникла в Великобритании в 1861 году, когда королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сюрвейерам (англ. *surveyor* – землемер) на право саморегулирования профессии и соответственно был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов. Связанных с недвижимостью (архитекторов, агентов по операциям с недвижимостью, оценщиков и т.д.). Развитая система профессионального саморегулирования оценочной деятельности существует также и в США с середины 30-х годов.

В России традиции саморегулирования в сфере бизнеса были почти утрачены. Однако в настоящее время эти традиции довольно успешно возрождаются, во всяком случае в таких сферах, как операции на рынке ценных бумаг, аудит, оценка, арбитражное управление.

Саморегулируемые организации – это негосударственные коммерческие организации, объединяющее субъектов предпринимательской деятельности по признаку единства отрасли или рынка производимых товаров (работ, услуг) или объединяющие субъектов одного вида профессиональной деятельности. Они имеют три основных признака:

- достаточное представительство (не менее 10 субъектов предпринимательской деятельности или не менее 100 субъектов профессиональной деятельности);

- наличие опубликованных правил и стандартов предпринимательской или профессиональной деятельности, обязательных для выполнения всеми участниками саморегулируемых организаций;
- определение механизмов обеспечения ответственности участников организации перед потребителями.

Важнейшими направлениями деятельности саморегулируемых организаций оценщиков являются:

- совершенствование системы контроля качества работы членов саморегулируемых организаций и проведение экспертизы оценочных работ;
- антидемпинговые мероприятия;
- формирование системы информирования заказчиков оценочных услуг о состоянии рынка оценки;
- участие в разработке и совершенствовании методик проведения рейтингов оценщиков;
- разработка системы справочной информации по различным параметрам, применяемым при оценке стоимости (отраслевым коэффициентам систематического риска, коэффициентам капитализации, мультипликаторам, ставкам роялти);
- осуществление анализ новых методических решений в оценочной деятельности и формирование рекомендаций по их применению;
- создание эффективного механизма взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков и потребителей оценочных услуг по системным вопросам совершенствования оценочной деятельности;
- организация работы по постоянному мониторингу судебной практики по вопросам оценочной деятельности.

В настоящее время в России действуют различные организации профессиональных оценщиков. В 1993 году было создано Российское общество оценщиков (РОО), в 1996 году - Национальная коллегия оценщиков (НКО), в 2002 году – Ассоциация российских магистров оценки (АРМО) и Российское общество профессиональных оценщиков и управляющих недвижимостью – сюрвейеров, 16 апреля 2004 года создан Национальный Совет по оценочной деятельности в Российской Федерации.

ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В сложившейся практике к недвижимости традиционно относят землю и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

Понятие «недвижимое имущество» впервые было сформировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и в настоящее время оно стало общепринятым во всех странах мира. В России это понятие было применено в указе Петра I от 23 марта 1714 г. для ограничения оборота недвижимости и ее наследования. Петр I своим законом объединил поместья и вотчины в

одну категорию – недвижимое имущество. Хотя в 1731 году этот закон был отменен, термин «недвижимость» сохранился.

В советском гражданском праве не были использованы многие наработки дореволюционного гражданского права, регулирующие вопросы собственности, в том числе была отменена частная собственность на землю и применено не учитывающее землю понятие «основные фонды». После отмены частной собственности на землю деление вещей на движимые и недвижимые трансформировались в категории основных и оборотных фондов, а земельные участки учитывались отдельно по видам и только в натуральных единицах измерения (по площади).

В современной России понятие «недвижимость» вновь введено в экономический и правовой оборот Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г. в связи с установлением статуса частной собственности на землю и Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. (ст.4). Затем этот термин подтвержден в Указе Президента РФ от 27 октября 1993 г. №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (ст. 1) и окончательно законодательно закреплен Гражданским кодексом Российской Федерации 30 ноября 1994 г. (ст. 130).

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130, 132) к недвижимым вещам относятся следующие материальные и нематериальные объекты (табл. 2).

Таблица 2

Объекты, отнесенные к недвижимости по Гражданскому кодексу РФ

Отдельные объекты (ст.130 ГК РФ)	Сложные объекты (ст. 132 ГК РФ)
1. Земельные участки 2. Участки недр 3. Обособленные водные объекты 4. Все, что прочно связано с землей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • леса; • многолетние насаждения; • здания; • сооружения. 5. Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: <ul style="list-style-type: none"> • воздушные и морские суда; • суда внутреннего плавания; • космические объекты. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону.	Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: <ul style="list-style-type: none"> • земельные участки; • здания и сооружения; • инвентарь и оборудование; • сырье и продукция; • права требования, обязанности (долги); • права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; • другие исключительные права.

В теории и практике различают понятие недвижимого имущества как материального (физического) объекта и как комплекса экономико-правовых и социальных отношений, обеспечивающих специальный порядок распоряжения им и особую устойчивость прав (рис. 2).

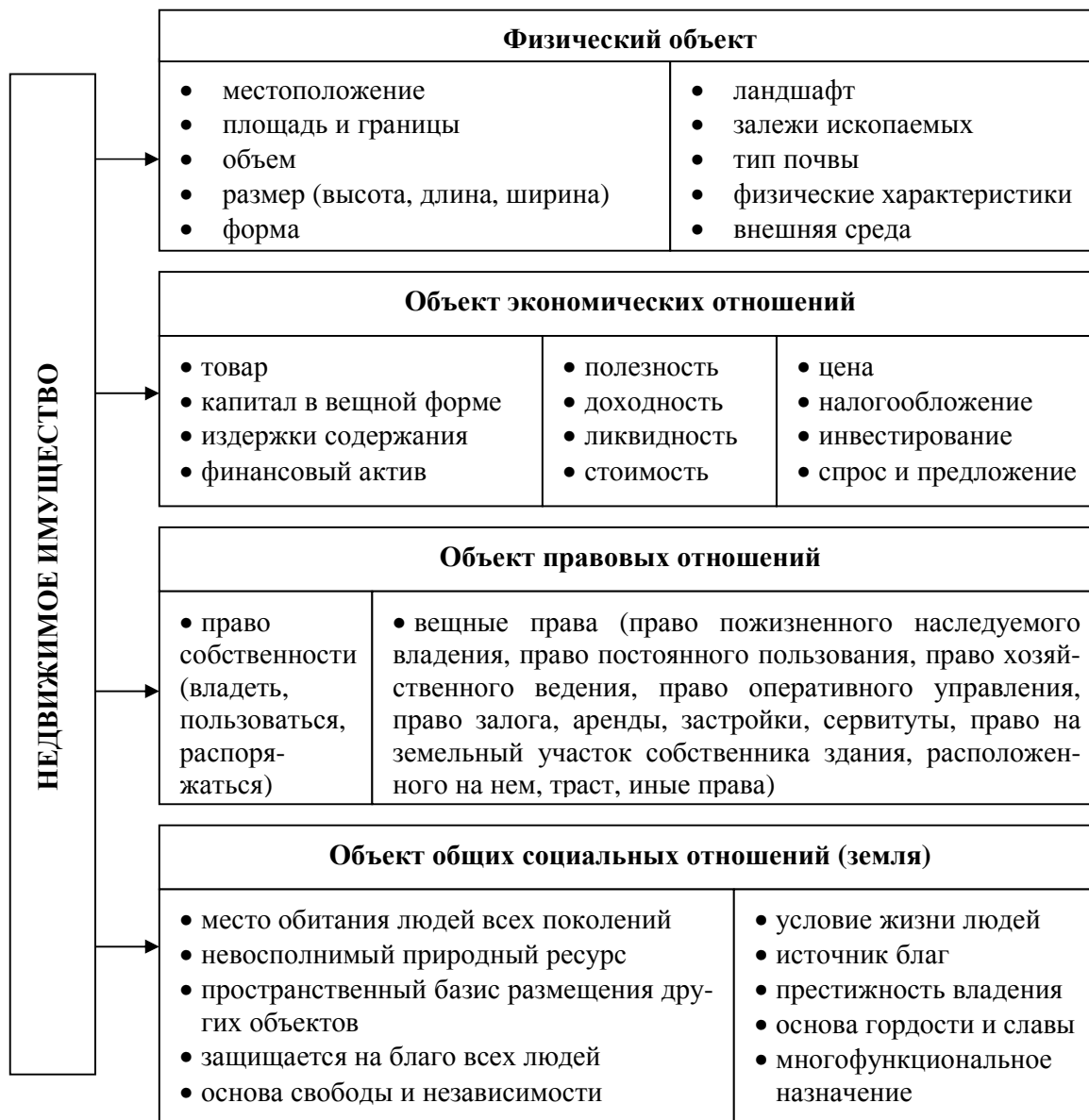


Рис.2 Недвижимость как физический, экономико-правовой и социальный комплекс отношений
СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость можно рассматривать как:

- потребительскую стоимость, удовлетворяющую личные потребности в жилище, отдыхе, развлечениях (дом, квартира, дача и т.д.); к ней предъявляются требования, определяемые естественными свойствами и индивидуальными предпочтениями;

- фактор производства, выступающий в форме основных производственных фондов (здания, сооружения);

- источник дохода, предназначенный для ведения бизнеса. Данными видами недвижимости владеют с целью получения устойчивого потока доходов на вложенный капитал.

Недвижимость имеет потенциальную способность приносить доход и является довольно привлекательным направлением для инвестирования. Формы дохода от недвижимости:

- будущие периодические потоки денежных средств от сдачи в аренду;
- увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен;
- доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

В литературе, посвященной экономике недвижимости, встречаются различные признаки и описания недвижимости как актива для инвестирования.

Один из вариантов характеристики недвижимости как объекта инвестиций представлен в табл. 3.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;
- сохранность вложенных средств вообще (в обычных условиях недвижимость нельзя потерять или похитить) и от инфляции в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);
- возможность получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект, который может выражаться в комфортности проживания, престижности владения определенным объектом и т.п.

Однако ликвидность недвижимости (особенно нежилой) достаточно низкая, интересующий потенциального инвестора долгосрочный прогноз соотношения между ожидаемой выгодой и затратами на приобретение объекта недвижимости в условиях нестабильной экономической ситуации может быть неточен, что стимулирует к вложению средств в другие сферы.

Таблица 3

Отличительные признаки недвижимости как объекта инвестиций

Формулировка признака	Описание
Нетрадиционные денежные потоки	Нетрадиционные денежные потоки от инвестиций в недвижимость отличаются тем, что в периоды разработки и сооружения объекта денежные потоки отрицательны, затем в период постепенной сдачи объекта в аренду денежные потоки преобразуются из отрицательных в положительные. Во время эксплуатации объекта могут быть произведены существенные затраты на его обновление или прирост капитала. В отдельные годы деньги могут изыматься посредством рефинансирования. Наконец, получение крупной суммы денег ожидается при продаже собственности. Потому для инвестиций в недвижимость нет единой внутренней нормы окупаемости.
Разная направленность движения	Земля имеет потенциальную возможность повышения ее стоимости по причине изменений в системе землепользования, относительно-

ния стоимости составных частей недвижимости	го дефицита участков со сходным местоположением, инфляции и др. В то же время относительная стоимость зданий и сооружений с течением времени снижается. Это снижение происходит из-за изнашивания зданий и сооружений в процессе их использования, воздействия окружающей среды, изменений в технологии и др.
Паушальность недвижимости	Она определяет невозможность для инвесторов приобрести, например, 7/100 офисного здания. Паушальность недвижимости снижает ее ликвидность, поскольку исключает многих мелких инвесторов. Кроме того, паушальность увеличивает сроки реализации актива и затраты на совершение сделок.
Неоднородность недвижимости	Практически невозможно найти два одинаковых объекта, что осложняет процесс оценки недвижимости.
Гибкие условия финансирования недвижимости	У приносящей доход недвижимости может быть несколько «слоев» финансирования за счет собственных и заемных средств. Финансирование может быть достаточно сложным по времени осуществления, методам расчета процентов, долевого участию и различным частичным интересам.
Различное сочетание юридических прав и интересов при операциях с собственностью	Один объект, являющийся собственностью, может быть сдан в аренду с разделением прав на поверхность земли и недра и при этом отягощен залоговыми обязательствами, в то время как другой объект может находиться в полной и неограниченной собственности и быть свободен от каких-либо требований.
Особые налоговые соображения	Федеральные и муниципальные органы власти развитых стран создали сложную систему налоговых законов и регулирующих норм, которые влияют на инвестиции в недвижимость. Особенности налогообложения недвижимости как открывают новые возможности, так и накладывают определенные ограничения.
Риск и неопределенность инвестиций в недвижимость	Инвестиции в недвижимость в большей степени, по сравнению с инвестициями в традиционные активы, подвержены риску и неопределенности, поскольку являются малоликвидными, так как это «запертый» капитал, и осуществляются капиталовложения на более длительные сроки.

К специфическим признакам недвижимости можно отнести следующие:

1. стационарность (недвижимость связана с участком земли);
2. уникальность и неповторимость – каждая конкретная недвижимость (особенно нежилая) уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
3. недвижимость фундаментальна – ее невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
4. специфический характер оборота через оборот прав на нее;
5. к заключению всех сделок на рынке недвижимости предъявляются особые юридические требования – сделки должны пройти государственную регистрацию (ФЗ №122 –ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);
6. высокий уровень издержек на проведение сделок (транзакционных издержек) и длительный срок экспозиции;

7. стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли – сложный или невозможный процесс, так как без привлечения заемного капитала инвестиции в нее затруднены;

8. низкая доступность полной и достоверной информации о сделках, уровне доходности инвестиций в недвижимость;

9. возможность положительного или отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;

10. необходимость постоянного управления недвижимостью, портфелем инвестиций в недвижимость на достаточном уровне для получения приемлемого дохода.

КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

В процессе классификации выделяют отдельные группы недвижимости, имеющие сходные характеристики функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов и обследованию рынка недвижимости, облегчает разработку и применение методов оценки различных видов недвижимости.

Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения.

Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:

1. Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов.

2. Неспециализированная недвижимость - это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих (рис. 3):

1. Естественные (природные) объекты — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. Искусственные объекты (постройки). Искусственные объекты получили название — «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

а) *жилая недвижимость* — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) *коммерческая недвижимость* — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) *общественные (специальные) здания и сооружения:*

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) *инженерные сооружения* — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей классификации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относится к незаконченным объектам строительства (незавершенка).

К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства. Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства.

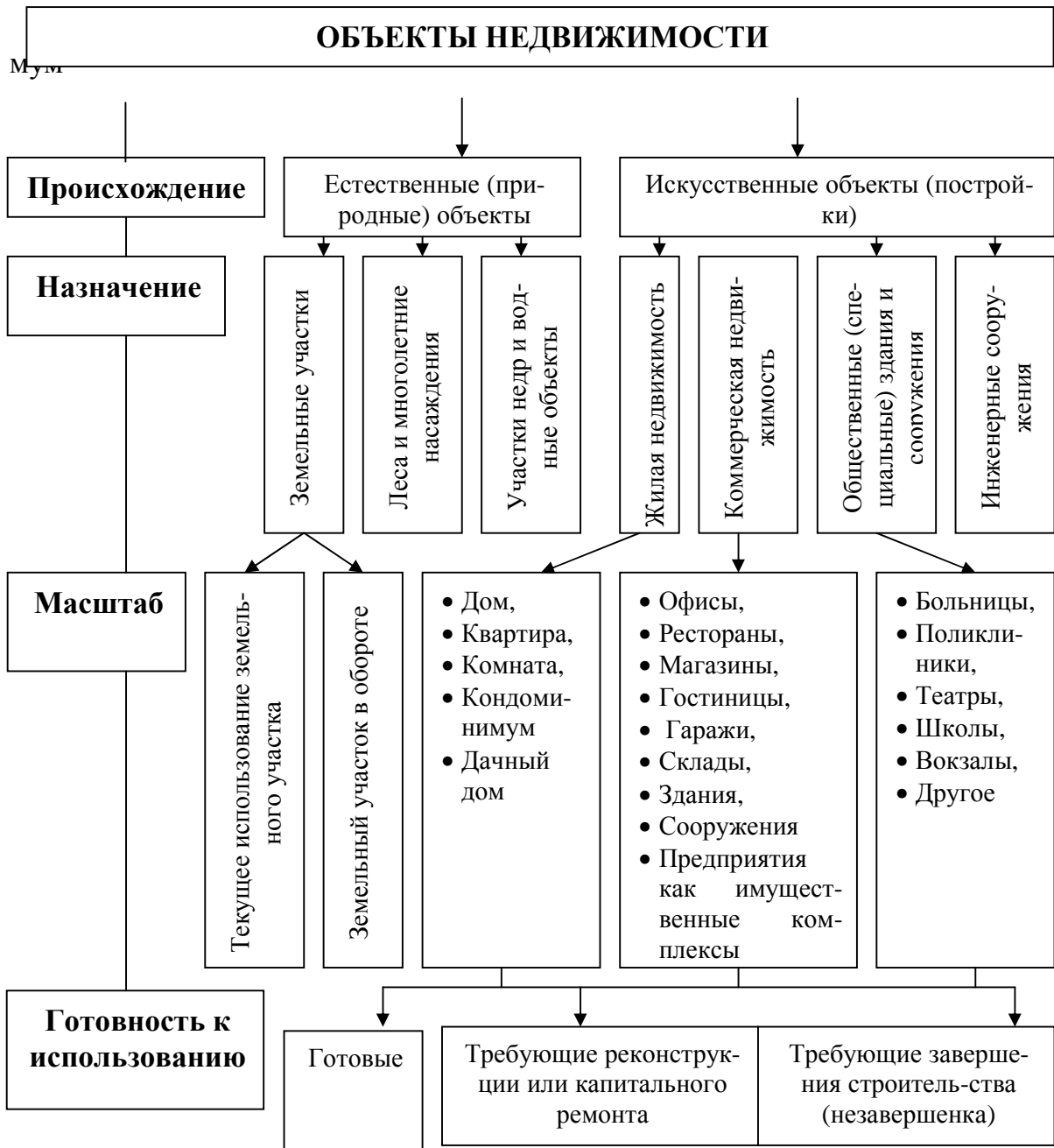


Рис. 3 Укрупненная классификация объектов недвижимости
Классификация земельных участков

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования. В соответствии с законодательством не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и пр.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

2. Земли городов и населенных пунктов занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства. Эта категория земель обеспечивает 86 % поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей.

Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Для оценки и учета земельных участков можно также выделить два основных классификационных признака:

1. Текущее использования земельного участка - земельный участок не предназначен для передачи другому лицу с целью получения дополнительного дохода (т.е. не для продажи);

2. Земельный участок в обороте используется для получения дохода, в том числе и путем передачи в аренду, внесения в складочный капитал, в обеспечение залога и пр.

Классификация жилой недвижимости

Приведенные выше системы классификации рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок. Вместе с тем, если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- первичное жилье — место постоянного проживания;
- вторичное жилье — загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;
- третичное жилье — предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.).

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики:

1. Элитное жилье.

К нему предъявляются следующие основные требования:

- размещение в наиболее престижных районах города;
- принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;
- кирпичные стены;
- общая площадь квартир не менее 70 кв. м.;
- наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);
- наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. Жилье повышенной комфортности.

Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:

- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;
- некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м (соответственно);
- наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.;
- большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. Типовое жилье. Для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. Жилье низких потребительских качеств

Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к этому типу жилья, весьма невелики:

- размещение в непрестижных районах;
- удаленность от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;

- размещение в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на **основании градостроительных ориентиров.**

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует и **классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:**

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;
- деревянные дома;
- дома смешанного типа.

Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью. В основном здесь представлено вторичное жилье. На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов при покупке жилой недвижимости большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей. Покупатели большое внимание уделяют наличию максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения). Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута к объекту загородной недвижимости рассматривается участок минимум 10 соток.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Классификация коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость в России стала формироваться только с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческой недвижимости намного меньше, чем жилой, поэтому и сделок соответственно меньше, хотя во всем мире коммерческая недвижимость является наиболее привлекательной. Необходимо отметить, что в этом секторе преобладающей формой сделок является аренда.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход — собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения — индустриальную (промышленную) недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:

1. Офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это

могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

2. Гостиницы. Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т.к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров. Кроме того, пятизвездные гостиницы имеют очень длительные сроки окупаемости, поэтому российский рынок доходной недвижимости тяготеет к гостиницам низкого тарифа и более низких капитальных вложений.

3. Гаражи-стоянки (автопаркинги).

4. Магазины и торговые комплексы. Как показал опыт крупных городов Европы, хорошими условиями для месторасположения многофункциональных торговых центров (МТЦ) являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость остановок общественного транспорта. Чаще всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах, либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали. В США МТЦ («MALL»), как правило, расположены за чертой города, что можно объяснить определенным количеством автотранспортных средств на душу населения, численностью населения городов и другими факторами. Эти различия соответственно влияют на требования как на этапе формирования общей стратегии МТЦ при бизнес-планировании, проектировании и продвижении, так и при строительстве и эксплуатации торгового центра. Так, например, различными будут количество парковочных мест, наличие и параметры зон отдыха и развлечений, сопутствующих бытовых услуг и пр.

К факторам, обуславливающим успех, можно отнести:

- правильно выбранное расположение;
- составление функционального решения и накопления — потребности потенциальных посетителей;
- правильно составленный прогноз развития территории, прилегающей к участку застройки (на 5—10 лет);
- общая атмосфера МТЦ, что достигается в процессе проектирования и дизайнерских разработок;
- четко проработанный подбор арендаторов;
- верно выбранная управляющая компания.

Для торговых комплексов особенно требуется, кроме перечисленных факторов, также предоставление сервисных услуг своим арендаторам (например, постоянная уборка территории, ремонтная служба весов, круглосуточная охрана, прессование картона и др.). Не следует считать, что развитие многофункциональных торговых центров — это изобретение За-

пада. Общеизвестно, что рассмотренная традиция развития крупных торговых помещений, пассажей, дворов, где «всякий» посетитель мог бы приобрести все, что душе угодно, в соответствии с нуждами и доходом, куда можно было бы прийти «на других посмотреть и себя показать», уходит корнями в прошлое.

Регионы страны находятся в разных экономических условиях и развиваются по своим сложным законам, поэтому в современной России процесс появления новых или модернизация старых торговых центров неоднороден. Лидирует в этом процессе Москва, как мировой мегаполис, существующий по сравнению с другими городами России в режиме наибольшего инвестиционного благоприятствования.

Торговля, как сфера экономической жизни, наименее подвержена влиянию негативных экономических и политических изменений и быстро оправляется от кризиса и депрессий, и главным показателем развития торгового сектора можно считать растущий спрос на функциональные, безопасные торговые площади.

На выбор места для аренды под магазин влияет прилегающая инфраструктура. К примеру, расположенные в самом центре города на «тупиковых» улочках или в переулках объекты остаются вне поля зрения заинтересованных арендаторов.

5. Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в начальной стадии развития, хотя в последнее время по основной массе объектов приватизации происходит определение собственника. Прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в бесспорности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения и прав нового собственника на использование этого объекта по предполагаемому назначению. По мере развития процесса формирования реального собственника объем сделок в этой сфере будет увеличиваться. Но это одна сторона вопроса. С другой стороны чуть ли не в каждом городе страны можно наблюдать пустые корпуса заводов и фабрик с обветшалыми и (или) пришедшими в негодность инженерными сетями и выбитыми стеклами окон. Они стоят и не находят эффективного собственника. Почему? Причин несколько:

1. Промышленная застройка 60 — 80 гг. не отвечает требованиям современных технологий, а реконструкция требует больших капитальных вложений.

2. В настоящее время основной потребитель промышленной недвижимости — малые предприятия, требующие для своего развития объекты недвижимости определенной специфики: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и желательнее отдельно стоящие здания, имеющие автономные коммуникации.

3. Как правило, требования потенциальных арендаторов завышены и не соответствуют предлагаемым промышленным объектам.

4. Собственники промышленной недвижимости предлагают на рынок объекты, находящиеся в плачевном состоянии, и при этом устанавливают завышенные цены.

5. Более-менее полная и точная информация о промышленной недвижимости, ее правовом статусе, размерах, состоянии и т.д. отсутствует.

На сформировавшемся западном рынке принята другая, отличающаяся от предложенной выше классификации объектов недвижимости по категориям:

Категория А. Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса:

- объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса. Обычно продаются вместе с бизнесом (специализированная недвижимость);

- неспециализированная недвижимость - обыкновенные здания - магазины, офисы, фабрики, склады, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

Категория В. Объекты недвижимости для инвестиций. Данными видами недвижимой собственности владеют с целью получения дохода от аренды и (или) извлечения прибыли на вложенный капитал.

Категория С. Избыточная недвижимость - земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем и поэтому объявляются избыточной недвижимостью.

ВИДЫ СТОИМОСТИ

Ключевым в оценке является понятие стоимости. Стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительная дефицитность. Основные компоненты стоимости представлены на рис. 4.

КОМПОНЕНТЫ СТОИМОСТИ			
СПРОС	ПОЛЕЗНОСТЬ	ДЕФИЦИТНОСТЬ	ВОЗМОЖНОСТЬ ОТЧУЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА

Рис. 4. Компоненты стоимости

Стоимость недвижимости, как и любого товара, имеет две формы проявления – потребительскую и меновую стоимость.

Потребительская стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта его использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями. Плодородие и местоположение земельного участка, количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительскую стоимость недвижимости. Форма выражения потребительской стоимости – это полезность.

Меновая стоимость возникает в процессе обмена объектов недвижимости. На конкурентном рынке цена, как денежное выражение стоимости, является фактором, уравнивающим силы спроса и предложения. Форма проявления меновой стоимости – цена, которая отражает суммарное действие всех рыночных факторов.

Важно подчеркнуть различие между понятиями «цена», «стоимость» и «затраты» (рис. 5). При этом под аналогом объекта оценки понимается объект сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях. В процессе оценки оценщик всегда определяет стоимость, однако при этом ориентируется на цены и затраты.

Для оценщика важно правильно выбрать вид определяемой стоимости, которая соответствует целям и условиям оценки.

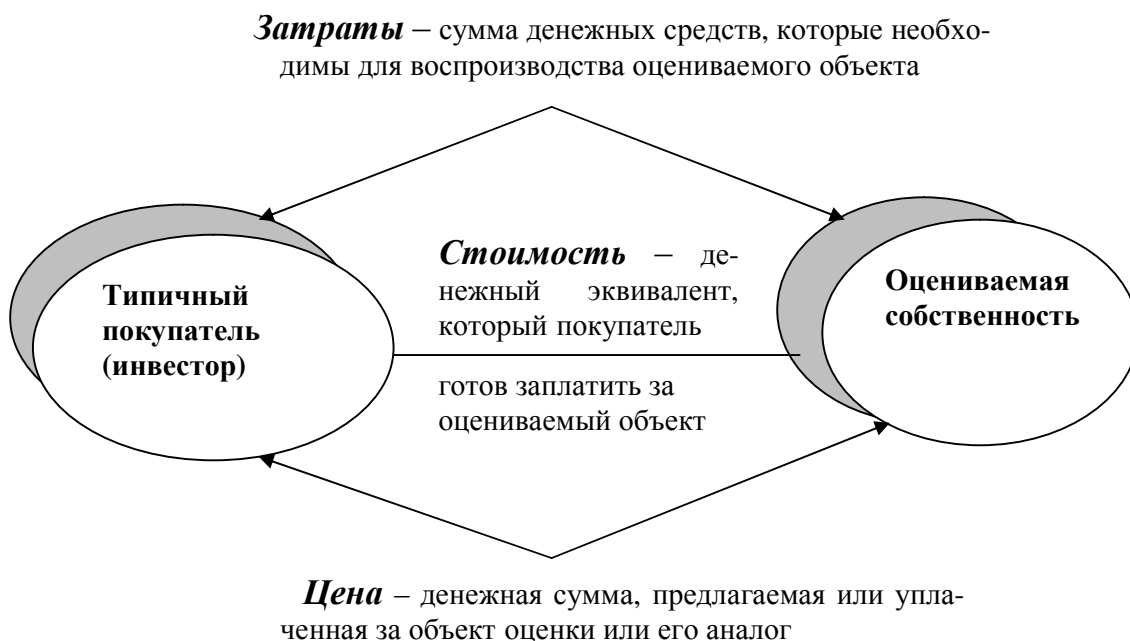


Рис. 5 Отличие стоимости от затрат и цены

Краеугольный камень теории оценки – это понятие «рыночной стоимости». Согласно Федеральному Закону РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 3) **рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В определении данного термина не подразумеваются какой бы то ни был конкретный продавец или конкретный покупатель оцениваемого имущества. Речь идет о гипотетической сделке между типичным продавцом и типичным покупателем – репрезентативными гипотетическими участниками рынка, чьи взгляды и суждения характерны для большинства реальных участников рынка, на котором совершается эта сделка.

В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Определение видов стоимости, отличных от рыночной стоимости, зафиксированных в российских стандартах оценки (утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 года № 519), представлены в табл. 4., классификация видов на рис. 6.

Таблица 4

Виды стоимости, отличные от рыночной

Виды стоимости	Характеристика
1. Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком	Это стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров
2. Стоимость замещения	Это сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

3. Стоимость воспроизводства	Это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки
4. Стоимость объекта оценки при существующем использовании	Это стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования
5 Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях
6. Стоимость объекта оценки для целей налогообложения	Это стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость)
7. Ликвидационная стоимость	Это стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов
8. Утилизационная стоимость	Это стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки
9. Специальная стоимость	Это стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки



Рис.6. Классификация видов стоимости

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

Теоретической базой процесса оценки и основой аналитической деятельности оценщика является набор оценочных принципов (рис. 7 и табл. 5). Эти принципы представляют собой трактовку общеэкономических законов с позиций участников рынка. Оценочные принципы взаимосвязаны и в обобщенном виде универсальны. В процессе оценки должны быть задействованы все принципы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого принципа определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного имущества.

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- ◆ полезность
- ◆ замещение
- ◆ ожидание



Рис.7. Взаимосвязь принципов оценки имущества

Таблица 5

Принципы оценки

Принцип	Характеристика
1. Полезности	Полезность – это способность объекта собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода. Всякий объект собственности обладает стоимостью, если он полезен для реализации определенных функций или личных потребностей.
2. Замещения	Заключается в том, что максимальная цена оцениваемого объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной полезностью. Используется во всех трех подходах: -сравнительном - типичный благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта одинаковой полезности на местном рынке. -затратном - покупатель не будет платить за собственность больше, чем стоимость строительства нового объекта одинаковой полезности. -доходном – при прогнозе будущих доходов собственник будет учитывать доходность аналогичных объектов.
3. Ожидания	Ожидание – это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью. Ожидание будущих выгод связано с вероятностью

	изменения их величины и характера, а это, в свою очередь, может повлиять на настоящую стоимость собственности. В основе принципа лежит теория изменения стоимости во времени.
4. Добавочной (остаточной) продуктивности земли	Гласит, что в основе стоимости земли лежит ее остаточная (добавочная) продуктивность, которая определяется чистым доходом, относящимся к земле, после компенсации затрат на труд, капитал и управление. Добавочная продуктивность может иметь место, поскольку земля позволяет получать дополнительные доходы за счет максимизации выручки от продаж, минимизации издержек или удовлетворения особых потребностей.
5. Вклада	Гласит, что в результате инвестиций должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек. Вклад – это сумма на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо фактора производства.
6. Возрастающей и уменьшающейся отдачи	Состоит в том, что увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обуславливает увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта
7. Сбалансированности (баланса)	Гласит, что максимальная стоимость объекта собственности достигается или сохраняется (поддерживается) тогда, когда факторы производства экономически сбалансированы.
8. Оптимального размера (экономического размера ресурса)	Гласит, что при сложившихся на рынке тенденциях большим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта собственности данного типа.
9. Разделения (объединения) элементов объекта и прав собственности на него	Гласит, что имущественные права на собственность следует разделять и объединять таким образом, что стоимость собственности при этом увеличивалась. Может быть: <ul style="list-style-type: none"> -физическое разделение -разделение по времени владения; -разделение совокупности имущественных прав собственности; -разделение имущественных прав среди участников; -разделение по залоговым правам.
10.Зависимости	Гласит, что стоимость оцениваемой собственности зависит от характера и стоимости окружающей собственности.
11. Соответствия	Гласит, что максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень архитектуры, Удобств, характера использования собственности соответствует потребностям и ожиданиям местного рынка.
12.Соотношения спроса и предложения	Гласит, что цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке.
13. Конкуренции	Гласит, что когда прибыль на рынке превышает уровень, необ-

	ходимый для оплаты факторов производства, конкуренция на данном рынке увеличивается, что приводит к снижению среднего уровня доходов.
14. Изменения	Отражает факт непостоянства стоимости во времени. Гласит, что стоимость постоянно изменяется как в результате изменения самой собственности, так и в результате изменения внешних условий.
15. Наилучшего и наиболее эффективного использования	<p>Наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое:</p> <ul style="list-style-type: none"> -юридически допустимо (т.е. рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим в данной местности законодательным, правительственным и муниципальным актам); - физически осуществимо (т.е. рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования); -финансово целесообразно (т.е. рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить приемлемый доход владельцу объекта); -наиболее рентабельно (т.е. дает оптимальные стоимостные результаты и обеспечивает наивысшую текущую стоимость объекта)

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Процесс оценки – это последовательность действий, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформление результатов оценки в отчет.

Процесс оценки представляет собой комплекс систематизированных операций, целью которых является получение ответа на вопрос заказчика: сколько стоит недвижимость?

Структура процесса оценки недвижимости представлена на рис. 8. Если по стадиям 4 – 7 заказчика, в основном, будут интересовать результаты, то в реализации стадий 1 – 3 он должен принимать непосредственное участие.

Международные и Национальные стандарты оценки (в частности Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности) предусматривают применение при оценке недвижимости трех общепринятых в профессиональной оценочной практике подходов: доходного, затратного и сравнительного (табл. 6).

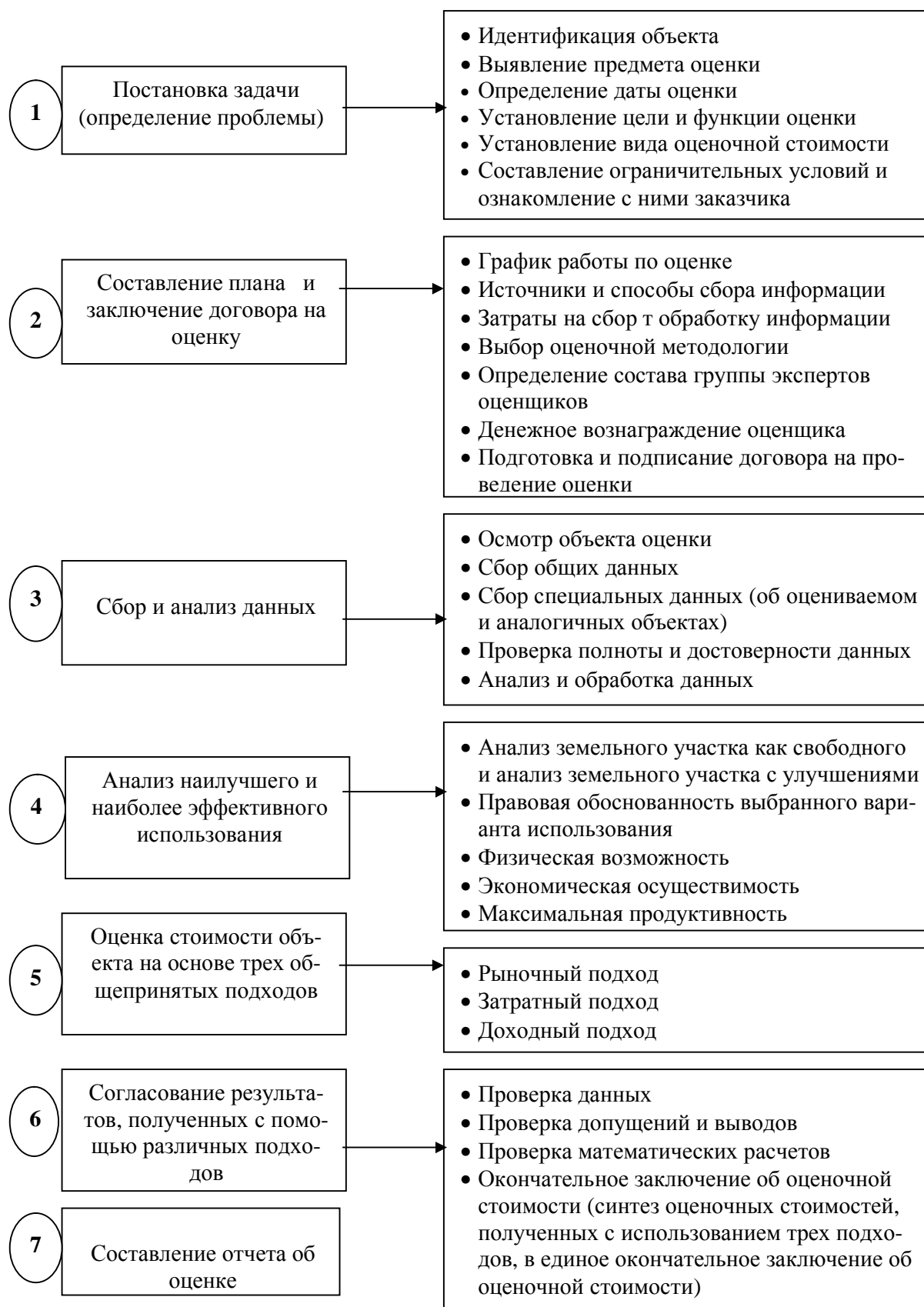


Рис.8. Структура процесса оценки

Таблица 6

Основные подходы к оценке недвижимости

Подходы к оценке стоимости недвижимости		
Доходный	Сравнительный	Затратный
<p>Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. При этом учитываются не только размеры доходов, но и время их поступления, а также уровень риска, связанного с их получением.</p> <p>В рамках подхода применяются 2 метода.</p> <p>Базовая модель метода прямой капитализации:</p> $V = \frac{NOI}{R}$ <p>где V – стоимость объекта недвижимости; NOI – репрезентативная величина ожидаемого чистого операционного дохода; R – ставка капитализации.</p> <p>Базовая модель метода дисконтированного денежного потока:</p> $V = \sum_{l=1}^n \frac{NOI_l}{(1+i)^l} + \frac{FV}{(1+i)^n}$ <p>где i – ставка дисконтирования; FV – цена перепродажи объекта недвижимости в конце периода владения (реверсия); n – период владения; l – номер платежного периода.</p>	<p>Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.</p> <p>Базовая модель подхода:</p> $V = S_c \pm ADJ_c$ <p>где V – стоимость объекта недвижимости; S_c – цена продажи аналога; ADJ_c – величина корректировки к цене продажи аналога.</p>	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.</p> <p>Базовая модель подхода:</p> $V = LV + (IV - D)$ <p>где V – стоимость объекта недвижимости; LV – стоимость земельного участка; IV – стоимость зданий и сооружений; D – износ.</p>

Затратный подход к оценке недвижимости

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. Предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий и сооружений) аналогичной полезности (принцип замещения).

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений различают:

- стоимость воспроизводства (чаще именуется восстановительной стоимостью) – это денежное выражение расходов в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают все недостатки, несоответствия, что и у объекта оценки;

- стоимость замещения – это денежное выражение расходов на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность (функциональную пригодность) с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными рыночными стандартами, с использованием современных материалов, дизайна и планировкой.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишками. Но при этом есть риск определения стоимости строительства здания отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще всего отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемых улучшений. Однако граница между восстановительной стоимостью и стоимостью замещения всегда условна, и в каждом конкретном случае надо решать вопрос о выборе того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы затратного подхода при оценке недвижимости и соответствующие им методы представлены на рис. 9.

К наиболее сложным и проблемным вопросам методологии затратного подхода относятся:

- оценка земельного участка, которая является не только частью этого подхода, но и самостоятельным этапом оценки недвижимости;

- поиск адекватных подходов к оценке стоимости нового строительства;

- современные подходы к определению функционального и внешнего износа объектов;

определение сути и методик расчета прибыли предпринимателя.

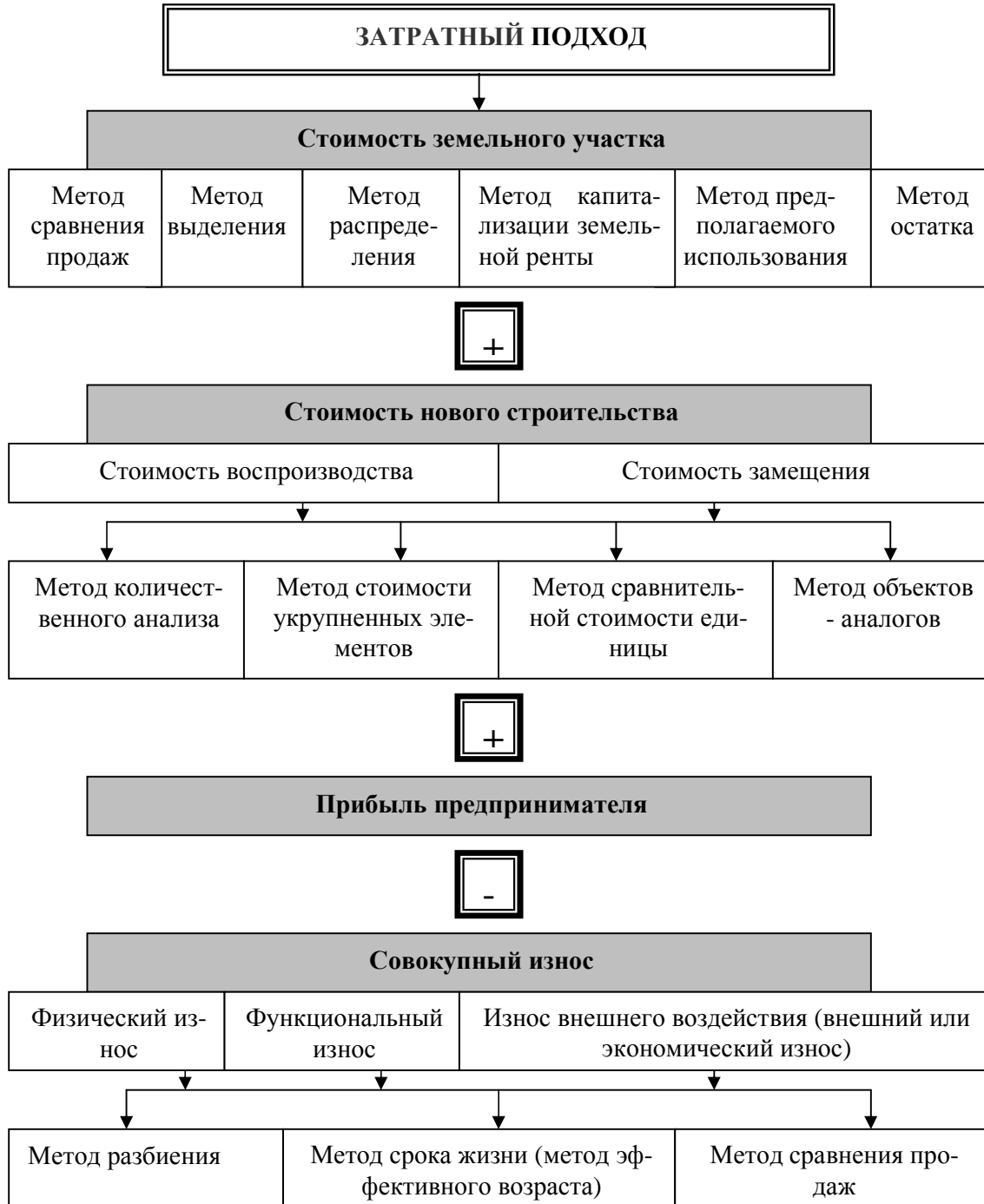


Рис. 9 Алгоритм затратного подхода к оценке недвижимости
Сравнительный подход к оценке недвижимости

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли – продажи по аналогии, т.е. основывается на информации об аналогичных сделках. Подход базируется на трех принципах – спроса и предложения, замещения и вклада. Благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую

сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Сравнительный подход для оценки недвижимости представлен методом сравнения продаж и методом валового рентного мультипликатора, основные этапы которых представлены на рис. 10.

Метод валовой ренты можно рассматривать как частный случай метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой зависимости между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором, равным отношению стоимости или к потенциальному, или к действительному валовому доходу.



Рис. 10. Алгоритм сравнительного подхода к оценке недвижимости

На основании анализа тенденций развития и формирования рынка недвижимости в России исследователи приходят к выводу о том, что в кратко- и среднесрочной перспективе более обоснованным следует считать применение моделей прямого сравнения, а на развитых сегментах доход-

ной недвижимости – модели расчета через валовой рентный мультипликатор.

К наиболее сложным и проблемным вопросам методологии сравнительного подхода относятся:

- информационное обеспечение расчетов (поскольку информация о реально состоявшихся сделках либо недоступна, либо недостоверна, то предлагается использовать статистический анализ предложения – оферты недвижимости);

- рыночное обоснование величин корректировок, актуальное даже на сбалансированных и развитых сегментах рынка;

- в условиях малоактивного или формирующегося рынка проблема количественного обоснования переходит в проблему достоверности результатов оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости

Доходный подход основана том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Основные принципы – принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания является основным метоодообразующим принципом, согласно которому стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость всех будущих доходов от сдачи его в аренду или размещения на его базе доходного бизнеса. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше стоимость. В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой актив с эквивалентной доходностью.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Основные этапы реализации доходного подхода представлены на рис. 11.

К наиболее сложным и проблемным вопросам методологии сравнительного подхода относится определение ставки дисконта, ассоциируемой с риском данных инвестиций в недвижимость.

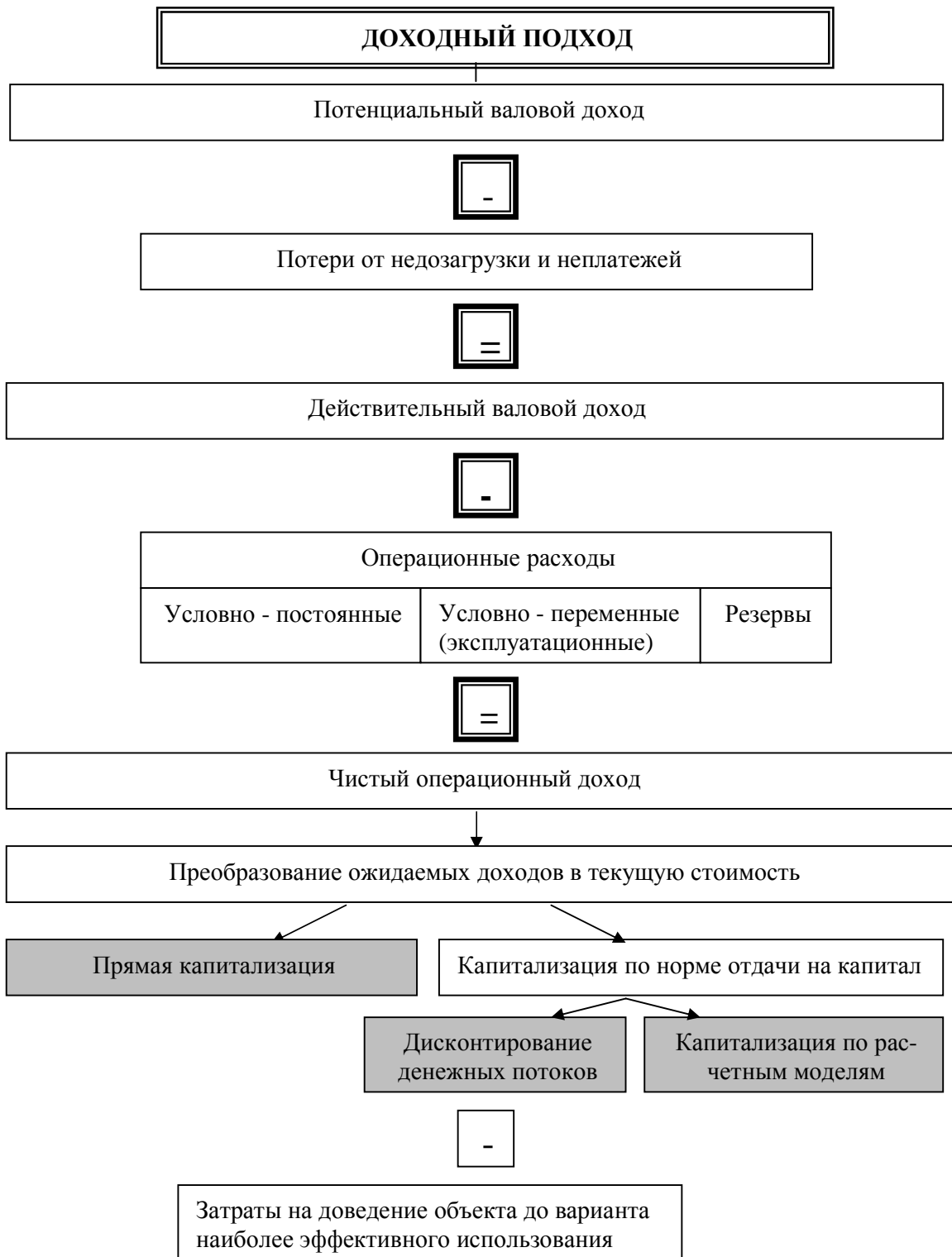


Рис. 11. Алгоритм доходного подхода к оценке недвижимости

Достоинства, недостатки и условия применения каждого из трех традиционных подходов к оценке недвижимости сгруппированы в табл. 7.

Сравнительная характеристика подходов к оценке недвижимости

Преимущества	Недостатки
Затратный подход	
<p>1. Наиболее надежен при оценке новых или недавно построенных объектов, готовых для более эффективного использования.</p> <p>2. Оценка на основе затратного подхода является целесообразной и (или) единственно возможной в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> • технико-экономический анализ нового строительства или реконструкции; • оценка незавершенного строительства; • оценка общественно-государственных и специальных объектов, т.к. они не предназначены для получения дохода и низка вероятность найти данные об аналогичных продажах; • оценка объектов на малоактивных рынках; • оценка для целей страхования и налогообложения; • если имеется недостаток информации для использования других подходов. 	<p>1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.</p> <p>2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.</p> <p>3. Несоответствие затрат труда на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затраты на новое строительство точно такого же, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается износ.</p> <p>4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.</p> <p>5. Отдельная оценка земельного участка от строений. Однако такое разделение на практике невозможно либо связано со значительными затратами.</p> <p>6. Проблематичность оценки земельных участков в России.</p> <p>7. сложность определения величины износа старых зданий и сооружений, так как в большинстве случаев суждение о степени износа основывается на экспертном мнении оценщика, и точность результатов во многом зависит от квалификации и опыта.</p>
Сравнительный подход	
<p>1. Наиболее надежен в условиях активного рынка для оценки небольших коммерческих объектов и объектов недвижимости, которые часто покупаются и продаются и не используются для получения дохода, а также при наличии определенной информационной инфраструктуры, обеспечивающей в достаточном объеме данные по совершаемым сделкам.</p> <p>2. Статистически обоснован.</p> <p>3. Позволяет отразить мнение типичных продавцов и покупателей в итоговой оценке.</p> <p>4. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляции.</p> <p>5. Позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов.</p> <p>6. При наличии достаточного количества данных для анализа достаточно прост в применении и дает надежные ре-</p>	<p>1. Различие продаж. Не бывает продаж абсолютно идентичных объектов, совпадение наблюдается лишь по ряду параметров. Сделки могут отличаться набором характеристик, присущих самому объекту, но и условиями сделки. Чем больше различий между сопоставимыми продажами, тем больше вероятность получения недостаточно точного результата оценки.</p> <p>2. Сложность сбора информации о фактических ценах продаж. Фактические цены продаж нередко скрываются в целях уклонения от уплаты налогов и сборов. Проверка достоверности информации существенно затруднена.</p> <p>3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки (действовали ли стороны экономически рационально, типично ли была мотивация продавца и покупателя и т.п.). При наличии подобных обстоятельств цена продажи конкретного объекта может существенно отличаться от типичной</p>

<p>зультаты.</p>	<p>для данного рынка и негативно скажется на результатах анализа.</p> <p>4. Зависимость от активности рынка. Точность результата зависит от активности и насыщенности рынка данными о сделках с аналогами оцениваемого объекта. Использование подхода на малоактивных рынках проблематично.</p> <p>5. Зависимость от стабильности рынка. Если рынок подвержен быстрым изменениям, то получение точного результата оценки затруднено, т.к. к дате оценки рыночные условия могут существенно измениться.</p> <p>6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах, что может снизить точность результатов оценки</p>
<p>Доходный подход</p>	
<p>1. Результаты, получаемые на основе этого подхода, наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход. Они используются для анализа целесообразности инвестирования и при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость.</p> <p>2. Доходный подход более, чем затратный и сравнительный, отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.</p> <p>3. Метод прямой капитализации характеризуется относительной простотой расчетов, небольшим количеством предположений, отражает состояние рынка и дает особенно хорошие результаты для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками.</p> <p>4. Метод дисконтирования денежных потоков считается лучшим теоретическим методом, учитывает динамику рынка, неравномерную структуру доходов и расходов. Используется, когда доходы от объекта и рынок нестабильны, а также когда объект находится в стадии строительства или реконструкции.</p>	<p>1. Необходимость прогнозирования долгосрочного потока доходов. Процесс получения точной оценки будущего потока затрудняет сложившаяся недостаточно устойчивая ситуация в России, вероятность неточности прогноза увеличивается пропорционально долгосрочности прогнозного периода.</p> <p>2. Влияние факторов риска на прогнозируемый доход. При определении текущей стоимости необходимо учитывать предполагаемый риск, связанный с получением в будущем дохода от владения недвижимостью, что влияет на точность результатов оценки.</p> <p>3. Проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов. Информация о доходности, как правило, конфиденциальна, нередко официальная информация не соответствует действительности, а проверка фактической доходности объектов недвижимости существенно затруднена, соответственно, оценка может быть неточной, неточность увеличивается в процессе капитализации.</p> <p>4. Стоимостная оценка дохода в случаях оценки недвижимости, приносящей удобства, и стоимостная оценка выгод от владения уникальных объектов недвижимости существенно затруднена.</p>

ПРАВИЛА ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке – это итоговый документ, представляемый оценщиком клиенту и содержащий заключение об оценочной стоимости имущества и любую другую информацию, имеющую отношение к оценке.

Задачи отчета:

- 1) выполнить требования действующего законодательства;
- 2) зафиксировать все важные моменты оценки;
- 3) обеспечить четкую доказательную базу и аргументированность;
- 4) применить системный подход.

Отчет об оценке в соответствии со статьей 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» составляется в письменной форме. Обычно используют одновременно 2 формы:

- полный отчет;
- заключение о стоимости оцениваемого объекта (т.е. отчет в виде письма).

К отчету об оценке предъявляются следующие требования:

1. Изложение всех логических построений и выводов из них должно быть ясным и четким.
2. Все факты должны быть документально подтверждены.
3. Отчет должен содержать цель и функцию оценки, четкое определение вида оцениваемой стоимости, расчет затрат, прогноз доходов, документальное подтверждение используемых фактов и выводов.
4. Эксперт – оценщик должен представить обоснование используемых им методов оценки.
5. В приложении к отчету лица, принимавшие участие в оценке, подтверждают, что они не имеют какого-либо интереса в оцениваемом объекте собственности и не заинтересованы лично в результате оценки.
6. Отчет должен быть подписан всеми лицами, принимавшими участие в оценке.
7. Отчет должен содержать копии документов об образовании оценщика, копию лицензии на осуществление оценочной деятельности, копию страхового полиса гражданской ответственности оценщика.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки (статья 11 Федерального закона № 135)

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. **В отчете в обязательном порядке указываются:**

- дата проведения оценки;
- используемые стандарты оценки;
- цели и задачи проведения оценки объекта оценки;
- 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 определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления стоимости 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;
- место нахождения оценщика и сведения, о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности;
- 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 данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки данного 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.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком – индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица, который соответствует требованиям статьи 24 Федерального закона № 135 и осуществил оценку объекта, и его руководителем.

Структура отчета об оценке недвижимости

Форма, размеры и содержание отчета могут значительно различаться в зависимости от характера оцениваемого объекта, поставленных целей и функций оценки.

Основные разделы отчета:

Титульный лист

Сопроводительное письмо

1. Введение (определение задания, объект оценки, цель оценки, функция оценки, оцениваемые права, дата оценки, дата составления отчета, постановка задачи, основные понятия и определения, источники информации и полнота исследования, основные предположения и ограничивающие условия).

2. Методология проведения исследования (требования к сбору информации, процесс оценки).
 3. Обзор социально-экономических условий.
 4. Описание и анализ объекта оценки (описание объекта оценки, местоположение объекта оценки, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования).
 5. Затратный подход к оценке.
 6. Доходный подход к оценке.
 7. Сравнительный подход к оценке.
 8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта.
- Приложения.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕСУРСОВ ИНТЕРНЕТА ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Ресурс Интернета для целей оценки недвижимости характеризуется наличием специализированных оценочных сайтов:

1) Сайт Российского общества оценщиков (<http://www.mrsa.ru/>). Содержит много полезной информации для оценщиков: документы, базы данных, электронные версии изданий Российского общества оценщиков (РОО), полезные ссылки. На сайте работает электронный магазин, проводятся конференции (типа "Вопросы-ответы") и, кроме того, существует биржа труда. Следует отметить постоянное обновление сайта, наличие новостной ленты и наличие мини-сайтов оценочных фирм и региональных отделений РОО.

2) "Виртуальный Каталог Оценщика", главной особенностью которого является наличие большой ссылочной базы данных, как по недвижимости, так и по оборудованию. (<http://home.mega.ru/>). При этом база данных удобно разбита по типам и весьма обширна. Также на сайте представлены некоторые методики оценки.

3) "Виртуальный Клуб Оценщиков" (<http://www.appraiser.ru/>) имеет новостную ленту, а также периодически проводит опросы по разным темам.

4) База данных "Mobile" (<http://www.prices.ru/>), содержащая цены на жилую, так и на нежилую недвижимость, а также предложения по аренде столичного рынка.

5) Сайт "Недвижимость в России" (<http://www.realty.ru/>), причем не только по Москве. На нем есть также интересная услуга - экспресс оценка московских квартир (http://www.realty.ru/cgi/flat/form_est.pl), правда она ориентируется исключительно на цены предложения без корректировок и, как правило, дает завышенные результаты.

6) Электронная версия "Из рук в руки" (<http://www.izrukvruki.ru/>). При этом в наличие как московский выпуск, так и некоторые региональные.

7) Популярный журнал "Столичная недвижимость" представлен на сайте "Кирилл и Мефодий" (<http://www.km.ru/>).

8) Сайт "РМЛС - недвижимость России" (<http://www.rmls.ru/>). При этом необходимо отметить на этом сайте большое количество ссылок на региональные сайты.

9) Сайт "Рынок недвижимости России" (<http://www.realtymarket.org/>).

Помимо специализированных оценочных сайтов много полезной правовой информации, в том числе в области оценки можно найти на сайте "Экономика и жизнь" (<http://www.akdi.ru/>), официальных информационных каналах Государственной Думы, Совета Федерации, Верховного и Высшего Арбитражного судов, на официальном сайте правительства России (<http://www.pravitelstvo.gov.ru/>), на котором есть также ссылки на сайты различных министерств.

Кроме того, можно воспользоваться следующими такими поисковыми системами для мирового интернета - Yahoo (<http://www.yahoo.com/>), а для русскоязычного - Яндекс (<http://yandex.ru/>). Правильно организованный поиск в этих системах в большинстве случаев дает возможность получения необходимой информации.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

Основная литература

1. Международные стандарты оценки / Микерин Г.И. - М.: ИНТЕР-РЕКЛАМА, 2003. - 384 с.
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29 июля 1998г №135-ФЗ // Рос. газ.-1998.-6 авг. - С.10.
3. Оценка недвижимости: учебник для студ. вузов / [под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой]. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 492 с.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. - 422 с.
5. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Л.Н. Тэпман. - М.: ЮНИТИ, 2002. - 302 с.

Дополнительная литература

1. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве: учеб. пособие / В.Т. Александров, Т.Г. Касьяненко. - СПб.: Питер, 2000. - 255 с.
2. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости: учеб. пособие / И.Т. Балабанов. - СПб.: Питер, 2002. - 208 с.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Белокрыс А.М. [и др.]. - М.: Дело, 1998. - 381 с.

4. Верхозина А.В. Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности / А.В. Верхозина, М.А. Федотова - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 368 с.
5. Гранова И.В. Оценка недвижимости: тесты, задачи, практические ситуации / И.В. Гранова - СПб.: Питер, 2001. - 208 с.
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учеб. пособие для вузов / С.В. Грибовский – СПб.: Питер, 2001. - 334 с.
7. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В. [и др.]. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
8. Есипов В.Е. Тесты и задачи по оценочной деятельности / В.Е. Есипов В.Е., Г.А. Маховикова, В.В. Терехова - СПб.: Питер, 2002. - 128 с.
9. Крутик А. Б. Экономика недвижимости: учеб. пособие для студ. вузов / А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов - СПб.: Лань, 2001. - 478 с.
10. Максимов С. Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: учеб. пособие для вузов / С.Н. Максимов - СПб.: Питер, 2000. - 263 с.
11. Микерин Г.И.. Методологические основы оценки стоимости имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников В.Г., Е.И. Нейман - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 688 с.
12. Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики: хрестоматия / [под ред. А.Н. Козырева]. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 240 с.
13. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты: учеб. пособие / [под ред. В.В. Григорьева]. - М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учеб. пособие / [под ред. В.М. Рутгайзера]. – М.: Дело, 1998. -350 с.
15. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В. [и др.]. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
16. Риполь-Сарагоси Ф.Б. Основы оценочной деятельности: учеб. пособие / Ф.Б. Риполь-Сарагоси - М.: Приор, 2001. - 240 с.
17. Соловьев М. М. Оценочная деятельность: оценка недвижимости / М.М. Соловьев - М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 221 с.
18. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость /Е.И. Тарасевич. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1996.
19. Федотова М. А. Оценка недвижимости и бизнеса: учебник / М.А. Федотова, Э.А. Уткин - М.: Экмос, 2000. - 351 с.
20. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: учебник / Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело Лтд, 1997. – 480 с.
21. Харрисон Г. Оценка недвижимости / Г. Харрисон – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 230 с.
22. Черняк А. В. Оценка городской недвижимости / А.В. Черняк - М.: Рус.Дел.Лит., 1996. - 269с.

23. Экономика и управление недвижимостью: учебник для студ. вузов / Грабовый П.Г. [и др.]. - М.: АСВ, 2000. – 566 с.

24. Экономика недвижимости: учеб. пособие для студ. вузов / В. И. Ресин [и др.]. - М.: Дело, 2000. - 327 с.

Составитель: Долгова Ольга Вениаминовна

Редактор: Бунина Т.Д.