министерство науки и высшего образования
российской федерации

казанский государственный архитектурно-строительный университет

Кафедра экспертизы

и управления недвижимостью

Учебно-методическое пособие по дисциплине

**«экономическая теория стоимости и базовые концепции оценки»**

для магистрантов направления подготовки 08.04.01«Строительство»

программ магистратуры «Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности» и

«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости»

Казань, 2019Учебно-методическое пособие разработано:

заведующий кафедрой ЭУН, д.э.н., доцент Сиразетдинов Р.М.

старший преподаватель кафедры ЭУН, к.э.н. Зайнуллина Д.Р.

Утверждено методической комиссией

института экономики и управления в строительстве КГАСУ

Рецензент:

заведующий кафедрой муниципального менеджмента КГАСУ, д.э.н., профессор Романова А.И.

©Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2019

© Сиразетдинов Р.М.

©Зайнуллина Д.Р.

Оглавление

[1. Теоретические основы дисциплины 4](#_Toc6338314)

[1.1. Эволюционное развитие категории цены и стоимости 4](#_Toc6338315)

[1.2. Оценка, как вид деятельности 6](#_Toc6338316)

[1.3. Нормативно-правовая база оценочной деятельности в 8](#_Toc6338317)

[Российской Федерации 8](#_Toc6338318)

[1.4. Зарубежный опыт оценки недвижимости 10](#_Toc6338319)

[1.5. Требования, предъявляемые к оценщику 12](#_Toc6338320)

[1.6. Экспертиза отчётов об оценке 14](#_Toc6338321)

[1.7. Порядок проведения экспертизы отчётов об оценке 16](#_Toc6338322)

[2. Рекомендации по выполнению курсовой работы](#_Toc6338323)

[2.1. Общие положения 23](#_Toc6338324)

[2.2. Состав и порядок выполнения работы 23](#_Toc6338325)

[2.3. Содержание курсовой работы и методические указания по выполнению отдельных разделов 24](#_Toc6338326)

[3. Список рекомендуемой литературы 34](#_Toc6338333)

1. **Теоретические основы дисциплины**
	1. **Эволюционное развитие категории цены и стоимости**

Первыми попытки изучить категорию «стоимость» делали учёные древнего мира. Исторические воззрения греческих учёных образуют теоретические исходные пункты современной науки.

Родоначальник буржуазной классической политической экономии Уильям Петти установил, что стоимость определяется сравнительным количеством затраченного труда на производство товаров.

Физиократы признавали лишь сельскохозяйственный труд создателем «чистого дохода», и считали, что стоимость растёт из земли.

Смит (буржуазная классическая теория) выдвинул положение, что в любой отрасли производства, стоимость создаётся трудом.

По Марксу, способность товара обмениваться на другой товар выражает наличие у каждого из них стоимости.

Таким образом, **стоимость** – это экономическая категория, выражающая отношения между хозяйствующими субъектами по поводу эквивалентности затраченного на производство товаров абстрактного труда.

**Цена** – это денежное выражение стоимости, иными словами это коэффициент обмена конкретного товара на деньги.

Общепризнанное определение такой сложной экономической категории, как цена, отсутствует и по настоящее время. К наиболее часто используемым можно отнести следующие:

- цена определяется издержками производителя и искусством менеджмента;

- цена представляет собой количество денег, уплачиваемых за данный товар.

 Цена конкретного товара не обязательно совпадает с его стоимостью: она может быть выше или ниже стоимости в зависимости от спроса и предложения на данный товар.

**Добавленная стоимость** – это та часть стоимости продукта, которая создается в данной организации. Чем больше стадий обработки и доработки проходит товар, тем больше присоединяется к нему стоимости. Произведенный продукт (предоставленная услуга) является результатом деятельности многих производителей.

Рассчитывается как разность между стоимостью товаров и услуг, произведенных компанией (то есть выручка от продаж), и стоимостью товаров и услуг, приобретенных компанией у внешних организаций (стоимость купленных товаров и услуг будет состоять в основном из израсходованных материалов и прочих расходов, оплаченных внешним организациям, например, расходы на освещение, отопление, страхование и т. д.)

|  |  |
| --- | --- |
| С = М + Э + Т + А + Р + П + Н + % | (1) |

где:

С – стоимость;

М – материалы;

Э – энергозатраты;

Т – труд;

А – амортизация;

Р – рента;

П – прибыль;

Н – косвенные налоги.

|  |  |
| --- | --- |
| ДС = Т + А + Р + П + % | (2) |

где: ДС – добавленная стоимость

Покупные материалы и услуги приобретаются в готовом виде, их создают поставщики и подрядчики, поэтому они не входят в добавленную стоимость. При этом все внутренние затраты фирмы (на выплату заработной платы, амортизацию основного капитала и т. д.), а также прибыль организации включаются в добавленную стоимость.

Валовая добавленная стоимость по видам экономической деятельности суммируется и участвует в расчёте валового внутреннего продукта страны.

**Рента –** добавочный доход, получаемый предпринимателем сверх определённой прибыли на затраченный труд и капитал. Её образование обусловлено более благоприятными условиями, в которых один предприниматель находится перед другим, например, обрабатывает лучший участок земли, обладает привилегией и т. д.

**Нормальная прибыль** – уровень прибыли, необходимый и достаточный для того, чтобы ресурсы, задействованные в производстве конкретного продукта, не были пущены на другие цели. Практически она представляет собой прибыль на вложенный капитал, которая могла бы быть получена, если бы капитал владельцев предприятия был отдан в ссуду или в аренду, а не направлен в производство.

**Сверхприбыль** – это при­быль, превышающая по своей величине нормальную прибыль. Краткосрочные (т.е. временные) сверхприбыли, возникающие в результате неравновесия рыноч­ного спроса и предложения, способствуют эффективному рас­пределению ресурсов, если они стимулируют вступление на рынок новых фирм и увеличение рыночного предложения. Напротив, долгосрочные (т.е. устойчивые) сверхприбыли ухудшают размещение ресурсов, поскольку являются результатом завышения цены продукта, создаваемо­го монополистами, защищенными  барьерами входа. В качестве источников получения сверхприбыли выступают временная патентная плата за инновации, наличие контроля над монопольным сегментом, лобби.

* 1. **Оценка, как вид деятельности**

**Оценка** – это определение стоимости объекта собственности в конкретных условиях рынка в определенный момент времени.

Она необходима для разрешения спорных вопросов раздела имущества (оценка квартиры, земельного участка, автомобиля), реструктуризации предприятия (оценка оборудования), определения стоимости капиталовложений (оценка взноса в уставный капитал). Как у граждан, так и у предприятий часто возникает необходимость оценки стоимости различного имущества в целях продажи, покупки, сдачи в аренду, внесения в залог под кредит, внесения взноса в уставный капитал, списания, переоценки основных фондов. В связи с этим обществу необходима независимая профессиональная оценка.

Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет собой деятельность, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Оценка, проведенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, может повлечь за собой определенные правовые последствия, поскольку отчет об оценке, составленный специалистом-оценщиком, имеет доказательственное значение.

В стандартах даны определения основных видов стоимости при оценке, указания о применении различных подходов и методов оценки, а также установлен срок, в течение которого величина стоимости объекта оценки, определенная оценщиком в отчете, может быть рекомендована для проведения сделки с объектом оценки, – шесть месяцев с даты составления отчета. Таким образом, оценочная деятельность в России регулируется государством на уровне, как федерального законодательства, так и исполнительной власти.

**Процесс оценки** – это деятельность по оценке объектов оценки её субъектами. Субъектами оценки выступают профессиональные оценщики, обладающие специальными знаниями и практическими навыками. Объектом оценки является любой объект собственности в совокупности с правами, которыми наделен его владелец. Это может быть бизнес, компания, банк, отдельные виды активов, как материальных, так и нематериальных.

**Институт оценки** – вся совокупность правовых, методологических, понятийных, информационных, образовательных и производственных взаимоотношений, возникающих между участниками оценочной деятельности.

Ранее оценка, как самостоятельный вид деятельности и научное направление, рассматривалась как вспомогательный инструментарий, находящийся на периферии системы традиционных методов экономических измерений. Выделение оценки в отдельное направление было связано с тем, что в некоторых случаях рыночные цены не в полной мере позволяют определить полезность объекта оценки.

Оценка имущества относится к прикладному экономическому анализу полезности для собственников и для общества, определяемая либо в стоимостном (денежном), либо не в стоимостном (натуральном) выражении. Оценка стоимости имущества является по сути именно тем видом профессиональной деятельности, в рамках которого и должна происходить трансформация фундаментального экономического научного знания в конкретные (прикладные) результаты.

Современный этап развития оценочной деятельности начался в 1990-е годы, когда в связи с переходом России к рыночной экономике и, в частности, процессами приватизации появилась необходимость в проведении независимой оценки стоимости имущества предприятий, без которой стало невозможным проведение операций по купле-продаже и кредитованию имущества.

В 1995 – 1998 годах начался массовый рост спроса на услуги оценщиков в связи с введением требований по обязательной переоценке балансовой стоимости основных средств организаций.

В 1998 году был принят Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который установил основы правового регулирования оценочной деятельности.

В 2001 году были утверждены «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», которые действуют в настоящее время.

В 2003 году Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» было введено лицензирование как механизм регулирования и контроля в сфере оценочной деятельности. Фактически была создана общефедеральная (национальная) система оценки стоимости имущества в Российской Федерации.

В 2004 году было установлено, что уполномоченным федеральным исполнительным органом, осуществляющим регулирование оценочной деятельности, является Минэкономразвития России.

С 2006 года лицензирование оценочной деятельности было отменено, взамен была введена система саморегулирования оценочной деятельности. Введение системы саморегулирования оценочной деятельности было вызвано объективными причинами, связанными с происходящими изменениями в экономике и политике Российской Федерации.

C 2008 года оценка стоимости имущества в Российской Федерации осуществляется в режиме обязательного саморегулирования профессиональной деятельности специалистов – физических лиц.

**Саморегулирование** – это самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль над соблюдением требований указанных стандартов и правил.

 Таким образом, основной идеей введения саморегулирования является распределение функций контроля и надзора за деятельностью субъектов в определенной профессиональной сфере и ответственности за их действия между государством и самими участниками рынка, что в перспективе дает возможность минимизировать участие государства в профессиональной деятельности субъектов, при сохранении ответственности бизнеса перед потребителями.

* 1. **Нормативно-правовая база оценочной деятельности в**

**Российской Федерации**

В Российской Федерации деятельность по оценке и экспертизе отчетов об оценке регулируется следующими документами:

* Гражданский кодекс РФ (части I и IV);
* Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями в действующей редакции);
* Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
* Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
* Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
* Федеральный **стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4),** утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;
* Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО № 5), утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
* Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (ФСО № 6), утвержден приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 г. № 628 (утратил силу);
* Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
* Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
* Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
* Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
* Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385;
* стандарты и правила оценочной деятельности СРОО;
* приказы Министерства экономического развития
Российской Федерации;
* другие нормативные и правовые акты.

Недостатки законодательства об оценочной деятельности Российской Федерации в части экспертизы отчетов об оценке, характеризующегося значительной несбалансированностью и противоречивостью:

- невозможность выбора экспертной организации;

- отсутствие полноценной регламентации деятельности Эксперта;

- фактическое отсутствие ответственности Эксперта за недобросовестно или неквалифицированно выполненную работу.

Подобные, безусловно, коррупциогенные факторы благоприятствуют
недобросовестной конкуренции на рынке оценочных и экспертных услуг, а
также порождают противоправные действия со стороны Экспертов. Это приводит к справедливому недовольству профессионального
оценочного сообщества практикой проведения экспертизы отчетов об
оценке, а также к множеству законодательных инициатив по изменению
подходов к регулированию данной части оценочной деятельности.

**Недобросовестная оценка** – оценка, результатом которой является
отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об
оценочной деятельности, которые допущены Оценщиком целенаправленно
(явились следствием «сделки с совестью»).

**Неквалифицированная оценка** – оценка, результатом которой является отчет об оценке, содержащий нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые являются следствием низкой квалификации Оценщика (не являются следствием «сделки с совестью»).

* 1. **Международные стандарты оценки**

**Профессиональные нормы оценки** – это стандарты профессиональной практики оценки, разрабатываемые профессиональными организациями и государством для контроля над деятельностью оценщиков. Знание стандартов позволяет оценщикам использовать единую терминологию, понятийный аппарат и методики оценки.

Оценка имущества уходит своими корнями в классическую и современную экономику. К 40-м гг. XX столетия во многих странах были разработаны в основном схожие между собой принципы и методики оценки, однако лишь во второй половине века начал развиваться подход к понятию оценки как к профессиональной дисциплине.

В настоящее время в связи с глобализацией и интеграцией экономик различных стран проблема международных стандартов как никогда актуальна. Поэтому, изучая международные стандарты оценки недвижимости необходимо так же обращать внимание на специфику оценочной деятельности в различных странах и ее соответствие Международными стандартами оценки.

Цель любого метода оценки состоит в том, чтобы определить ожидаемую цену, по которой недвижимость могла бы продаваться на свободном рынке. Поэтому модель должна отражать то, как покупатели и владельцы недвижимости будут оценивать на этом рынке рыночную стоимость этой собственности.

Согласно Международным стандартам оценки, рыночная стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга, при этом полагается, чтобы каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. Это понятие признает различные факторы, которые могут влиять на трансакции на рынке, и отделяет их от других внутренне присущих для него или нерыночных соображений, влияющих на стоимость. Примерно такие же определения рыночной стоимости даны в Европейских, Американских и Российских стандартах оценки.

Международные стандарты оценки разрабатываются международным комитетом по стандартам оценки (IVSC) – международной организацией объединяющей профессиональные организации оценщиков в более чем 50 странах мира. Ни в США, ни в Европе «нормативы» или «стандарты» оценки не рассматриваются в качестве незыблемого свода законов. Вот почему одной из основных задач IVSC является достижение согласованности между национальными стандартами оценки и стандартами, которые наиболее подходят для нужд международного сообщества.

Международные стандарты оценки имеют некую единую основу, отражающую единство экономических принципов, не зависящих от политических границ.

Многолетняя деятельность Международного комитета по стандартам оценки по разработке стандартов привела к осознанию того факта, что сама стандартизация на международном уровне существенно отличается от процесса создания национальных стандартов.

Во многих странах торговое право и соответствующий комплекс регулирующих процедур предопределяют некоторые направления для стандартизации оценочной деятельности. Фонд оценки в США, различные организации в Евросоюзе и регулирующие учреждения стран Центральной и Восточной Европы – вот далеко не полный список национальных организаций, которые закладывают фундамент стандартов практической оценки.

Национальные стандарты оценки отражают:

- внутреннюю политику и установившиеся принципы практической деятельности;

- национальные политические и общественные цели;

- влияние самых разнообразных обычаев и языковых особенностей.

Международные стандарты оценки играют огромную роль в развитии оценки имущества как самостоятельного вида профессиональной деятельности на международном уровне. При этом существует общее понимание того, что Международные стандарты оценки должны иметь некоторую единую основу, причем не просто наименьший общий знаменатель, а прочный фундамент, представляющий единство экономических принципов, являющихся движущей силой рыночных отношений и не зависящих от политических границ.

С одной стороны, Международные стандарты оценки представляют собой в большей части своих положений свод единообразных правил проведения оценки имущества, но, с другой стороны, некоторые их положения могут рассматриваться как «кодекс поведения» оценщика.

Хорошо проработанное законодательство, сильные общественные организации в области недвижимости и оценки, хорошо организованная система сбора и доступа к информации, работа на рынке профессионального образованных и опытных специалистов создают условия для эффективного функционирования рынка недвижимости и осуществления обоснованной оценки объектов.

## Требования, предъявляемые к оценщику

Как профессия оценка недвижимости появилась в различных государствах в 1930-е гг. Начало подготовки профессиональных оценщиков в России было положено Институтом экономического развития Всемирного банка реконструкции и развития в 1993 г. В последнее время интерес к проблемам оценки собственности со стороны и органов власти, и самих предпринимателей неуклонно возрастает.

В различных государствах становление профессии оценщика имело отличия. В каждой стране выработаны свои критерии данной специальности, однако есть и общие требования, без соответствия которым оценщик не сможет действовать на рынке оценки недвижимости.

К ним относятся:

- наличие определенных знаний;

- постоянное совершенствование знаний (что предполагает в том числе формирование баз рыночных данных);

- опыт работы;

- независимость и объективность;

- определенные личностные качества (например, пунктуальность в соблюдении сроков выполнения договора);

- активное участие в работе общественных организаций оценщиков.

Оценщик должен иметь высокий уровень общего образования и обширные знания во многих областях (строительство, экономика, юриспруденция, банковское и бухгалтерское дело и т. д.). Существуют различные требования к базовому образованию оценщиков. Например, в США для установления Институтом оценки профессиональной пригодности необходимо наличие образования на уровне университетского колледжа. В некоторых государствах требование наличия высшего образования отсутствует, во главу угла ставится опыт работы оценщика.

Для эффективного функционирования на рынке недвижимости оценщик должен постоянно собирать и формировать базы рыночных данных по совершаемым сделкам с недвижимостью и тенденциям изменения цен. Оценщик – это, прежде всего, аналитик, и успех его работы во многом зависит от информированности и умения прогнозировать изменения стоимости недвижимости. Работу оценщика невозможно свести к механическим расчетам по известным методикам. Когда речь идет об исчислении величины поправок, учете местных условий, согласовании результатов оценки, оценщик полагается на собственное мнение, основанное на личном опыте. В развитых странах общепризнано, что профессионалом оценщик становится после трех – пяти лет практической деятельности. Оценка бизнеса и недвижимости должна быть независимой, и поэтому оценщик может находиться в договорных отношениях только с одной из сторон сделки с оцениваемым объектом. В соответствии со стандартами оценки специалист в отчете удостоверяет, что не имеет и не будет иметь в будущем интереса в оцениваемом имуществе. Гонорар оценщика не должен зависеть от стоимости этого имущества. В случае оказания давления на оценщика в плане занижения или завышения стоимости имущества специалисту необходимо ясно дать понять заказчику о недопустимости подобных действий и по возможности отказаться от выполнения услуги.

Имея базовое образование, оценщик должен регулярно посещать курсы и семинары, проводимые общественными организациями оценщиков и государственными органами, чтобы хорошо знать текущую практику оценки. Рыночные условия оценки постоянно изменяются, поэтому оценщику нужно отслеживать их и совершенствовать свои знания.

На начальном этапе становления рынка недвижимости, когда основным методом оценки является затратный подход, оценщику необходимо знание теории и практики строительства и сметного дела, а также правил бухгалтерского учета. По мере формирования рынка недвижимости оценщик должен овладеть методом сравнительного анализа продаж.

Стабилизация экономики тесно связана с инвестициями и предполагает широкое применение в практике оценки доходного подхода и глубоких знаний в областях ипотечно-инвестиционного анализа, капитализации дохода, дисконтирования и др.

Постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации 27 ноября 1996 г. № 11 утверждена квалификационная характеристика по должности «Оценщик (эксперт по оценке имущества)». В приложении к данному документу сформулированы общие требования к объему знаний эксперта по оценке имущества. В частности, он должен владеть методическими приемами определения величины стоимости отдельных объектов гражданских прав, в том числе на основе таких подходов, как затратный, доходный, сравнительный. Образовательные требования к оценщикам постоянно повышаются.

* 1. **Экспертиза отчётов об оценке**

Различные виды проверки отчета об оценки являются краеугольным
элементом противодействия недобросовестной или неквалифицированной
оценке.

Обобщенный алгоритм противодействия недобросовестной или неквалифицированной оценке.

 1. Проверка отчета об оценке заказчиком оценки или другим пользователем отчета об оценке.

 Обычно заключается в укрупненной проверке итоговой величины
стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, на
соответствие:

- внутреннему понимаю величины стоимости объекта оценки
конкретным пользователем отчета об оценке;

- общеизвестным рыночным данным.

1. Устная претензия.

Позволяет наиболее оперативно исправить непреднамеренные
нарушения особенно в ситуации, когда акт сдачи-приемки услуг по оценке со
стороны заказчика еще не подписан. Действие эффективно при условии, что позиция Оценщика конструктивна – он согласен с выявленными нарушениями и готов их исправить.

1. Письменная претензия.

Наиболее простой формальный инструмент. Форма взаимоотношений
регулируется общегражданским законодательством. При наличии в отчёте об оценке преднамеренного искажения стоимости, как правило, письменная претензия неэффективна.

1. Письменная претензия с указанием нарушенных требований законодательства об оценочной деятельности.

Требует знаний положений законодательства об оценочной
деятельности, а также понимания основ методологии оценочной
деятельности. Позволяет устранить подавляющее большинство непреднамеренных и часть преднамеренных нарушений.

1. Жалоба в СРО.

Жалоба рассматривается Дисциплинарным комитетом СРО в течение
срока, который определяется внутренним регламентом СРО
(уведомление Оценщика о поступлении жалобы, приглашение на
заседание за строго оговоренное количество дней и пр.). Общий срок
рассмотрения жалобы может составлять несколько месяцев.
В большинстве СРО по существу рассматриваются только
мотивированные жалобы, которые составлены в соответствии с
внутренними требованиями конкретной СРО и в которых, в том числе,
указаны конкретные нарушения требований законодательства об
оценочной деятельности. Если жалоба составлена с нарушением
требований, то она признается немотивированной, проверка по
изложенным в ней фактам не проводится. В случае если жалоба
признана мотивированной, то в отчете об оценке проверяется наличие
только тех нарушений, которые прямо указаны в жалобе. Сроки рассмотрения жалобы могут сокращаться, а ее результативность повышается, если к жалобе прикладывается отрицательное экспертное заключение СРО, составленное по результатам инициативной экспертизы отчета об оценке, или решение суда, в котором установлен факт наличия в отчете об оценке нарушений требований
законодательства об оценочной деятельности. При установлении факта наличия в отчете об оценке нарушений требований законодательства об оценочной деятельности СРО накладывает на соответствующего Оценщика дисциплинарное взыскание.

1. Инициативная экспертиза в СРО.

Законодательно установленный инструмент контроля качества услуг по
оценке. В большинстве случаев проводится на платной основе.
Как правило, сроки проведения экспертизы значительно меньше, чем
сроки рассмотрения жалобы. Отметим, что выдача СРО отрицательного экспертного заключения не является основанием для автоматического применения дисциплинарного взыскания к Оценщику, подписавшего соответствующий отчет об оценке.

1. Проверка отчета об оценке в рамках следственных действий.

Проверка осуществляется в форме судебной экспертизы, форма и
содержание которой регулируется Уголовным процессуальным кодексом, а также Федеральным Законом «О государственной судебно-
экспертной деятельности в РФ».

1. Обращение в суд.

Стандартная форма защиты при причинении ущерба. Характеризуется
длительными сроками рассмотрения, которые могут быть сокращены
при предоставлении в суд отрицательного экспертного заключения
СРО на рассматриваемый отчет об оценке. При подаче иска следует учитывать позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда.

## Порядок проведения экспертизы отчётов об оценке

 Порядок назначения эксперта и регламент проведения экспертизы отчетов устанавливаются нормативными документами саморегулируемой организации оценщиков.

 Заказчик экспертизы предоставляет в СРО для проведения экспертизы отчет об оценке в форме бумажной и электронной версии. Заказчик экспертизы гарантирует идентичность бумажной и электронной версии отчета об оценке (и несет за это ответственность).

 Эксперту направляется отчет (копия отчета), содержащий полный комплект приложений и иллюстративных материалов. В случае предоставления отчета в электронной форме отчет должен быть заверен электронно-цифровой подписью в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. В случае предоставления копии отчета заказчик экспертизы должен гарантировать ее полное и точное соответствие оригиналу экспертируемого отчета.

 Оценщик, подписавший отчет, несет ответственность за нарушение требования соблюдения идентичности электронной и бумажной версий отчета.

 Экспертные исследования по формальным признакам представленного отчета об оценке предполагают проведение проверочных исследований на наличие (или отсутствие) в нем разделов и пунктов, предусмотренных в ФЗ № 135-ФЗ и ФСО.

 Экспертиза отчета проводится без осмотра объекта оценки и состоит из проверочных исследований отчета об оценке, выполненного другим оценщиком (оценщиками) СРО.

 В процессе проведения экспертизы представленного отчета об оценке по формальным признакам эксперт выполняет следующие процедуры:

 - идентифицирует основания для проведения экспертизы;

 - идентифицирует заказчика экспертизы отчета об оценке или иной орган, инициировавший проведение экспертизы отчета об оценке;

 - идентифицирует объект экспертизы;

 - проверяет отчет на соответствие требованиям (наличие/отсутствие в отчете об оценке разделов и пунктов):

* + 1. законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям ст.11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
		2. федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2 и № 3;
		3. специальных ФСО, если в экспортируемом отчете выполнена оценка стоимости соответствующих объектов оценки;
		4. нормативных документов по оценке уполномоченного федерального органа;
		5. стандартов и правил СРО;
		6. задания на оценку.

 По результатам проведенных проверочных исследований эксперт заполняет соответствующие разделы формы экспертного заключения (приложение 3).

 По результатам идентификации основания проведения экспертизы эксперт в экспертном заключении указывает номер, дату заключения договора на проведение экспертизы отчета, а также наименование заказчика экспертизы или иного лица, инициировавшего проведение экспертизы отчета об оценке.

 По результатам идентификации заказчика экспертизы или иного органа, инициировавшего проведение экспертизы отчета об оценке эксперт заполняет соответствующую таблицу формы экспертного заключения (приложение 4).

 Если в экспертируемом отчете об оценке выполнена оценка более одного объекта, то указывают соответствующие сведения по каждому объекту оценки (группе объектов). В случае наличия значительного количества объектов оценки допускается составление отдельной таблицы.

 В случае проведения экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости перечень объектов оценки не прикладывают, а делают соответствующие ссылки на разделы отчета, в которых указывают итоговую величину кадастровой стоимости.

 По результатам проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, эксперт заполняет соответствующую таблицу (см. приложение 4).

 В случае наличия в экспертируемом отчете об оценке разделов, предусмотренных ст. 11 ФЗ № 135-ФЗ и ФСО № 1, 2 и 3, эксперт проставляет знак «+» в соответствующей строке таблицы, подтверждающий наличие в отчете об оценке соответствующего раздела (приложение 2).

 В случае отсутствия в экспертируемом отчете об оценке какого-либо раздела, предусмотренного статьей 11 ФЗ № 135-ФЗ или ФСО№ 1, 2 или 3, эксперт проставляет знак «–» в соответствующей строке табл. 3, свидетельствующий об отсутствии в отчете об оценке соответствующего раздела (приложение 2).

 В случае проставления знака «–» в той или иной строке эксперт должен дать свои замечания или пояснения по данной строке таблицы.

 В случаях, когда тот или иной раздел требований статьи 11 ФЗ № 135-ФЗ или ФСО №1, ФСО № 2 или № 3 имеет альтернативный вариант или отсутствие раздела в отчете об оценке не является нарушением, эксперт может проставить в соответствующей строке знак «±» и дать соответствующее пояснение.

 Если объект оценки относится к объектам, требования к оценке которых регулируются специальным федеральным стандартом оценки, эксперт дополнительно проводит проверочные исследования на соответствие экспертируемого отчета об оценке соответствующему специальному ФСО и заполняет соответствующую таблицу.

 При проведении экспертизы отчета об оценке иных объектов оценки, по которым на момент проведения оценки их стоимости отсутствуют специальные ФСО, эксперт ограничивается проведением проверочных исследований экспертируемого отчета об оценке на соответствие базовым ФСО (ФСО № 1, № 2 и № 3) и заполнением таблицы.

 При проведении экспертизы отчета объекта оценки для целей залога эксперт дополнительно проводит исследования на предмет соблюдения оценщиком требований ФСО № 9. При соответствии отчета требованиям ФСО № 9 указывает в соответствующих ячейках таблицы: «Требования соблюдены» или «соблюдено»; в противном случае эксперт указывает «Требования не соблюдены» или «не соблюдено» и приводит свои комментарии по поводу выявленных несоответствий.

 В случае проведения экспертизы отчета об оценке бизнеса (акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале, имущественных комплексов), в котором в рамках затратного подхода рассматривается оценка отдельных активов (основных средств: недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов, а также обязательств), эксперт дополнительно исследует корректность выполнения расчетов стоимости активов и обязательств в соответствии с каждым специальным ФСО по видам объектов оценки (ФСО № 7, № 10 и № 11) без подготовки отдельных таблиц по их соблюдению в соответствии с настоящими методическими рекомендациями.

 При проведении анализа соответствия выполненных оценщиком расчетных процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных документов по оценке эксперт проводит проверку следующих основных положений:

1. достаточность описания оцениваемых имущественных прав на объект оценки (принадлежность и состав прав, обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц);
2. соответствие отчета об оценке и вида оцениваемой стоимости заданию на оценку;
3. описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).
4. анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;
5. описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, наличие обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, наличие последовательности определения стоимости объекта оценки, а также соответствующих расчетов. Убедиться, что такое описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;
6. описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов;
7. перечень данных, использованных при проведении оценки (правовая, рыночная, финансовая, техническая и другая информация) со ссылкой на источники их получения, а также принятые при проведении оценки допущения; В случае выявления экспертом искажения оценщиком используемых данных (не соответствие использованных в оценке сведений с первоисточником) процесс проведения экспертизы Отчета прекращается с оформлением и выдачей отрицательного экспертного заключения;
8. наличие и полноту разъяснений специальных терминов, развернутых обоснований и суждений оценщика;
9. наличие и полноту необходимых документов и материалов, содержащихся в приложениях к отчету;
10. структура отчета и качество его оформления.

 Проверка отчета об оценке по существу предполагает проверку корректности выполненных расчетов с применением сравнительного, доходного и/или затратного подходов и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке, а также корректности согласования результатов и определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

 При анализе правильности выбора и применения сравнительного, доходного и/или затратного подходов и методов оценки в рамках каждого из подходов, обоснования их использования (отказа от использования) эксперт проверяет обоснованность сделанных оценщиком допущений.

 В случае согласия с оценщиком по вопросу корректности отказа от того или иного подхода к оценке и выбора методов оценки эксперт в экспертном заключении отражает свое мнение на этот счет.

 В случае несогласия с оценщиком по вопросу корректности отказа от того или иного подхода к оценке и выбора методов оценки эксперт обосновывает причины своего несогласия с аргументацией своего мнения.

 При анализе правильности применения затратного, сравнительного и доходного подходов, эксперт проверяет корректность применения оценщиком подходов и методов к оценке в соответствии с процедурой применения подходов к оценке, сформулированных в ФСО № 1, а также в специальных ФСО по видам объекта оценки.

 В случае согласия с оценщиком по вопросу корректности использования того или иного подхода к оценке и метода расчета стоимости объекта оценки или их отдельных этапов и процедур, эксперт в экспертном заключении отражает свое согласие путем добавления текста следующего содержания: «Анализ полноты и достоверности информации, использованной оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, достаточности обоснования вводимых поправочных коэффициентов свидетельствует об их корректности и обоснованности».

 В случае несогласия с оценщиком по вопросу корректности использования того или иного подхода к оценке и метода расчета стоимости объекта оценки или их отдельных этапов и процедур, эксперт обосновывает причины своего несогласия со ссылкой на конкретные пункты или статьи нормативных актов, федеральных стандартов оценки (базовых и/или специальных) и этапов и процедур общепринятой методологии оценки (выполнение расчетных процедур с применением расчетных моделей).

 В процессе проведения экспертизы эксперт проверяет соответствие данных, использованных в расчетах, исходным и другим данным, приведенным в различных частях отчета об оценке или содержащимся в разделе «Приложения» к отчету об оценке.

 Эксперт проверяет корректность использования выбранной модели расчета, содержание выполненных расчетов, а также результатов расчетов. В случае обнаружения ошибок или несоответствий, эксперт указывает в своем заключении выявленные ошибки и несоответствия.

 В случае если в процессе оценки оценщиком использован новый методический прием (алгоритм расчета, методика расчета параметров, методика анализа информационных баз, новые методики статистических расчетов и т. д.), эксперт может потребовать привести ее полное содержание в экспертируемом отчете (при ее отсутствии). Эксперт может не согласиться с приведенной методикой с обоснованием и аргументацией причин своего несогласия.

 В случае если в процессе оценки оценщиком использовано программное средство (для статистической обработки больших массивов данных, построения регрессионных зависимостей и т. п.), эксперт вправе запросить у оценщика используемые программы, реализуемые в программе алгоритмы, их описание, и результаты их валидации.

 В случае если в процессе оценки оценщиком использованы большие массивы данных, которые в связи с большим объемом оценщик не считал возможным привести в отчете, эксперт вправе запросить у оценщика полную информацию об используемых данных, включая сведения об источниках, или документы, подтверждающие их происхождение или другие формы свидетельства их достоверности.

 Эксперт не должен принимать во внимание никакую дополнительную информацию, появившуюся между датой составления отчета об оценке и датой составления экспертного заключения.

 Эксперт в экспертном заключении может отметить и положительные методологические приемы, примененные оценщиком в экспертируемом отчете об оценке как новаторские, для всеобщего признания профессиональным сообществом и широкого практического применения.

1. **Рекомендации по выполнению курсовой работы**

**2.1. Общие положения**

Курсовая работа выполняется в соответствии с учебными планами подготовки студентов направления 08.04.01 «Строительство» (профили «Девелопмент в инвестицинно-строительной деятельности» и «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости»).

Курсовая работа является одним из основных методов теоретического и практического обучения студентов. Подготовка курсовой работы направлена на:

* закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области составления отчёта об оценке недвижимости;
* развитие навыков самостоятельной работы с законодательными и нормативными актами, специальной экономической литературой, в том числе со справочной литературой, типовыми проектными решениями и т.д.;
* проведение расчетов по определению стоимости
объекта недвижимости и оформлению необходимой документации.

Подготовка курсовой работы требует от студента навыков использования различных источников информации, осмысленного ознакомления с их содержанием, самостоятельности мышления и применения аналитических способностей.

Курсовая работа должна выполняться в соответствии с настоящими методическими рекомендациями с использованием содержащихся в составе задания исходных данных.

2.2. Состав и порядок выполнения работы

Курсовая работа состоит из введения, двух разделов, заключения, списка использованных источников и приложений.

Содержание отражает структуру работы с указанием страниц разделов.

Основной текст курсовой работы образуют два раздела, которые важны в раскрытии темы исследования и логически связаны между собой. При написании разделов курсовой работы необходимо раскрыть используемый понятийный аппарат.

Таблицы и рисунки, содержащиеся в работе, должны иметь соответствующие ссылки. После занесения результатов проведенных расчетов в таблицы, необходимо представить примеры выполнения соответствующих вычислений.

Общий объем курсовой работы – в пределах 30–40 страниц. Страницы текста, иллюстрации, таблицы по тексту работы должны соответствовать формату А4 и включаться в общую нумерацию.

Язык представленного материала должен быть четким, лаконичным, грамотным, научным.

Введение, разделы и заключение принято начинать с новой страницы. Каждый раздел и параграфы должны иметь заголовки. Недопустимо отрывать заголовки разделов, параграфов, таблиц от текста, т.е. печатать заголовок внизу одной страницы, а следующий за ним текст или таблицу – на другой.

## 2.3. Содержание курсовой работы и методические указания по выполнению отдельных разделов

2.3.1. Введение

Введение – сложный раздел, определяющий методические основы курсовой работы.

Во введении к курсовой работе следует обосновать актуальность темы работы и ее практическую значимость. Следует сформулировать проблему, цель и задачи курсовой работы. Описать предмет и объект исследования, определить объект наблюдения, охарактеризовать практическое применение результатов курсовой работы, описать краткое содержание работы по отдельным разделам.

Объем введения: 2 – 3страницы.

**2.3.2. Составление отчёта об оценке квартиры**

Первая часть курсового проекта состоит в составлении отчёта об оценке реально существующего объекта оценки. В качества объекта выступает квартира, расположенная в г. Казани. Тип квартиры определяется студентом исходя из номера варианта по приложению 1.

Основные факты и выводы

Согласно ФСО-3, отчёт об оценке должен содержать раздел «Основные факты и выводы». Данный раздел составляется на основании ФСО-3 в последней редакции, действующей на момент выполнения курсовой работы. Примерное содержание раздела «Основные факты и выводы» представлено в таблице 1.

Таблица 1

Основные факты и выводы

|  |
| --- |
| Основание для проведения оценки объекта оценки |
|  |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки |
|  |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |
| Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
|  |  |  |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки |
|  |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости |
|  |

Задание на оценку

Начальным этапом процесса оценки является постановка задачи оценки. На данном этапе выявляется базовая информация, определяющая весь процесс оценки. Для этого составляется задание на оценку, примерная форма которого представлена в таблице 2.

Таблица 2

Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
|  объект оценки |  |
| права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки |  |
|  цель оценки |  |
| предполагаемое использование результатов оценки |  |
| вид стоимости |  |
| дата оценки |  |
| допущения, на которых должна основываться оценка |  |
| иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки |  |

При составлении задания на оценку необходимо учитывать информацию, приведенную по вариантам в приложении 1, часть информации необходимо добавить после выполнения соответствующих разделов работы.

При заполнении таблицы 2 следует учитывать следующее:

1. В процессе выполнения курсовой работы необходимо определить стоимость объекта оценки (квартиры). При описании объекта оценки студентом должен быть указан его адрес.
2. Оцениваемый объект находится в собственности. Здесь необходимо указать собственника, его адрес и правоустанавливающий документ, на основании которого собственник имеет право на объект (план приватизации, договор купли-продажи).
3. Цель оценки и дата оценки определяется студентом исходя из номера его варианта (см. Приложение 1).

**Анализ рынка объекта оценки**

Согласно ФСО-7, отчёт об оценке недвижимости должен содержать раздел «Анализ рынка объекта оценки». Для определения стоимости недвижимости исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта.

Он выполняется в следующей последовательности:

1) краткий анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

2) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

3) анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использования, с указанием интервала значений цен;

4) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

5) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

**Анализ лучшего и наиболее эффективного использования
объекта недвижимости**

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется вариант использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При выполнении данного раздела необходимо изучить сущность принципа лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ) недвижимости, его обязательные критерии и этапы анализа.

При анализе ЛНЭИ объекта необходимо изучить соответствие варианта использования следующим критериям:

1. законодательная разрешенность – предполагается, что объект оценки не нарушает действующие нормы и законодательство;
2. физическая осуществимость – анализируются возможные варианты использования объекта недвижимости с точки зрения конструктивных особенностей объекта;
3. экономическая целесообразность – обоснование с точки зрения окупаемости инвестированного капитала;
4. максимальная доходность – выбор из всех законодательно разрешенных, физически осуществимых и экономически целесообразных вариантов использования такого, которое обеспечивает максимальную доходность, а, следовательно, и максимальную текущую стоимость.

В заключение раздела делается вывод о функциональном назначении оцениваемого объекта. При выполнении курсовой работы следует исходить из того, что вариант использования объекта оценки уже является наилучшим.

Определение стоимости объекта различными подходами к оценке недвижимости

Подходами к определению стоимости недвижимости являются затратный, сравнительный и доходный. В рамках каждого подхода используются определенные методы расчета. В результате применения этих подходов получаются три различных величины стоимости одного и того же объекта, на основании которых определяется итоговая величина стоимости.

Использование затратного подхода. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход основан на определении стоимости недвижимости исходя из стоимости земельного участка и затрат на возведение имеющихся на нем улучшений за вычетом накопленного износа.

Согласно ФСО-1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Расчёт смет на строительство всего многоквартирного дома с определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Земельный кодекс РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

В конце раздела делается вывод о невозможности использования затратного подхода.

***Использование сравнительного подхода.*** Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Информацию об имеющихся на рынке объектах-аналогах необходимо представить в форме таблицы 3.

Таблица 3

Предложения по продажам объектов-аналогов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес объекта | Дата предложения | Площадь | Цена объекта | Цена на кв.м |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Одним из методов данного подхода является метод прямого сравнения продаж, который применяется в данной курсовой работе. Применение метода прямого сравнения продаж в рамках сравнительного подхода подразумевает сравнение оцениваемого объекта с аналогами. Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3 – 6 месяцев. Расчет скорректированных цен объектов коммерческой недвижимости необходимо провести по форме таблицы 4.

Таблица 4

Расчет скорректированных цен объектов коммерческой недвижимости

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование (элементы сравнения)** | **ОО** | **ОА1** | **ОА2** | **…** | **ОАn** |
| Цена продажи объекта, р. |  |  |  |  |  |
| Условия продажи (совершенная сделка или предложение) |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Дата продажи |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Уровень отделки |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Этаж |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Уровень отделки |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная |  |  |  |  |  |
| Наличие балкона (лоджии) |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Уровень отделки |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Тип планировки |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Площадь |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Местоположение |  |  |  |  |  |
| Корректировка |  |  |  |  |  |
| Цена продажи, скорректированная  |  |  |  |  |  |
| Согласование результатов |  |  |  |  |  |
| Скорректированная цена |  |  |  |  |  |
| Веса |  |  |  |  |  |
| Среднее значение |  |  |  |  |  |
| Итого: |  |

При определении поправок необходимо учесть:

1. поправки определяются исходя из цен, приведенных к оцениваемому объекту по количественным характеристикам;
2. подбираются пары аналогов, имеющие только одно отличие, например одинаковое местоположение и транспортную доступность, но разное состояние;
3. при определении поправок по той или иной характеристике всегда делить цены аналогов с одинаковой с объектом оценки характеристикой на цену аналога с отличающейся характеристикой;
4. сделать вывод о различиях в ценах за счет той или иной характеристики (состояние и транспортная доступность) в процентах для каждого района города.

Данный метод позволяет рассчитать поправку на отличающуюся характеристику и затем использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Скорректированные цены аналогов определяются с учетом всех поправок. Затем необходимо провести согласование полученных цен. Для этого могут рассчитываться весовые коэффициенты аналогов с использованием метода расстановки приоритетов (см., например: Мосин В. Г. Основы внешней оценки производственно-хозяйственной деятельности предприятий /В.Г. Мосин, В.А. Щербаков. – Новосибирск, 1998. – С. 45–54).

Итоговая величина стоимости по сравнительному подходу определяется путем взвешивания скорректированных цен аналогов полученными весовыми коэффициентами.

В завершении данного параграфа необходимо вывести результат стоимости объекта, оцененный в рамках сравнительного подхода. Для этого находится среднее арифметическое между ценами, полученными в процессе согласования.

Использование доходного подхода. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. ФСО-1 определяет, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Во-первых, отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, например, отсутствует подтверждённая информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Во-вторых, оцениваемая квартира используется исключительно для целей проживания, то есть не планируется сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

В-третьих, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться в тени. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования не представляется возможным.

В конце данного параграфа делается вывод о невозможности использования доходного подхода.

**Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости**

После определения стоимости недвижимости необходимо осуществить сведение полученных стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости объекта. При этом следует учитывать, что каждый из подходов имеет свои сильные и слабые стороны при применении к конкретной ситуации.

Для каждого из подходов к оценке выбирается вес. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в кон­кретной ситуации. Основные элементы сравнения: соответствие целям оценки, достоверность и достаточность используемой для анализа информации, соответствие оцениваемому типу и характе­ру использования недвижимости.

Студенту необходимо самостоятельно определить весовые коэффициенты значимости результатов каждого подхода; соответствующие объяснения должны быть приведены в работе.

Данные о сведе́нии полученных результатов в итоговую стоимость объекта заносятся в таблицу 3.

Таблица 3

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Подходы к оценке недвижимости** | **Стоимость, тыс. р.** | **Весовой коэффициент** |
| Затратный |  |  |
| Сравнительный |  |  |
| Доходный |  |  |
| Итоговая стоимость объекта оценки |  |  |

В завершении необходимо определить итоговую величину стоимости оцениваемого здания в соответствии с поставленной целью оценки.

**2.3.3. Составление экспертного заключения**

Экспертиза отчета об оценке – действия в целях формирования мнения в отношении отчета об оценке о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной в отчете.

Студенту необходимо проверить отчет на соответствие требованиям (наличие/отсутствие в отчете об оценке разделов и пунктов):

1. законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям ст.11 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

1. федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2, № 3, № 7;
2. задания на оценку.

 По результатам проведенных проверочных исследований студент заполняет соответствующие разделы формы экспертного заключения (приложение 2).

 В случае наличия в проверяемом отчете об оценке разделов, предусмотренных ст. 11 ФЗ № 135-ФЗ и ФСО № 1, 2, 3 и 7 проставляется знак «+» в соответствующей строке таблицы, подтверждающий наличие в отчете об оценке соответствующего раздела.

 В случае отсутствия в экспертируемом отчете об оценке какого-либо раздела, предусмотренного статьей 11 ФЗ № 135-ФЗ или ФСО № 1, 2, 3 или 7 проставляется знак «–» в соответствующей строке таблицы, свидетельствующий об отсутствии в отчете об оценке соответствующего раздела.

 В случае проставления знака «–» в той или иной строке таблицы студент должен дать свои замечания или пояснения по данной строке таблицы.

В случаях, когда тот или иной раздел требований законодательства представлен в отчёте, но в полном объёме ставится «+/-»; в тех случаях, когда информация представлена, но в другом разделе проставляется «-/+». Примерная форма экспертного заключения представлена в Приложении 2. В конце параграфа делается вывод о том, прошёл ли отчёт об оценке проверку.

**2.3.4. Заключение**

Заключение представляет собой подведение итогов всей проведенной работы. В нем (2–3 страницы) излагают итоговые результаты курсовой работы: степень достижения поставленной цели работы, характеристику решения поставленных задач, подчеркивается авторская позиция по существу проблемы, указываются практические результаты. По каждому разделу необходимо привести основные полученные результаты, дать итоговое заключение о величине полученной стоимости и возможностях ее использования, а также о соответствии проверяемого отчёта об оценке законодательству РФ об оценочной деятельности.

После заключения приводится список использованных при выполнении курсовой работы источников. В него включают все использованные источники и обязательно те, на которые имеются какие-либо ссылки в тексте.

Список должен содержать не менее 20 источников, в том числе нормативные акты, учебно-методическую литературу, монографии, материалы периодики и другие источники (Интернет-ресурсы).

3.  Список рекомендуемой литературы

1. Гражданский кодекс РФ. Части 1, 2. Официальный текст. – М. : Издательско-торговая фирма Кодекс, 1996.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // КонсультантПлюс. ВерсияПроф [Электронный ресурс].
3. Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 // КонсультантПлюс. ВерсияПроф [Электронный ресурс].
4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэконом­развития России от 20 июля 2007 г. № 255 // Консуль­тантПлюс. ВерсияПроф [Электронный ресурс].
5. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэконом­развития России от 20 июля 2007 г. № 254 // Консуль­тантПлюс. ВерсияПроф [Электронный ресурс].
6. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэконом­развития России от 25 сентября 2014 г. № 611 // Консуль­тантПлюс. ВерсияПроф [Электронный ресурс].
7. Грязнова А. Г. Оценка недвижимости : учебник / А. Г. Гряз­нова [и др.]; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд. – М. : Финансы и статистика, 2010. – 558 с.
8. Денисенко Е. Б. Экономика и экспертиза недвижимости : учеб. пособие / Е. Б. Денисенко. – Новосибирск : НГАСУ (Сибстрин), 2009. – 62 с.
9. Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / А. В. Марченко. – 2-е изд., перераб. и доп. – Ростов н/Д : Феникс, 2007. – 444 с.
10. Маховикова Г. А. Экономика недвижимости : учеб. пособие для вузов по направлению 080100 «Экономика» и экон. спец. / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. – М. : КНОРУС, 2009. – 303 с.
11. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости / Е. С. Озеров. – СПб. : Изд-во МКС, 2003. – 422 с.
12. Оценка недвижимости : учеб. пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. – М. : КНОРУС, 2010. – 752 с.
13. Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. А. Варламов, С. И. Комаров ; под общ. ред. А. А. Вар­ламова. – М. : Форум, 2010. – 288 с.
14. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: энциклопедия оцен­ки / Е. И. Тарасевич. – СПб. : СПбГТУ, 1997. – 422 с.
15. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям эконо­мики и управления (060000) / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 463 с.
16. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. – М. : Дело, 1997. – 480 с.
17. Экономика недвижимости : учебник / О. С. Белокрылова [и др.] ; под ред. О. С. Белокрыловой. – Ростов н/Д : Феникс, 2009. – 378 с.

**Приложения**

**Приложение 1**

Исходные данные для оценки квартиры (по вариантам)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****вар.** | **Тип объекта** | **Тип****заказчика** | **Тип оценщика** | **Цель оценки** | **Дата оценки** |
| 1 | 1-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик на основании трудового договора | рыночная стоимость | текущая дата |
| 2 | 2-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик на основании трудового договора | рыночная стоимость | текущая дата минус 1 месяц |
| 3 | 3-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | рыночная стоимость | текущая дата минус 2 месяца |
| 4 | 1-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 3 месяца |
| 5 | 2-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик на основании трудового договора | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 4 месяца |
| 6 | 3-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик на основании трудового договора | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 5 месяцев |
| 7 | 1-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | рыночная стоимость | текущая дата минус 6 месяцев |
| 8 | 2-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | рыночная стоимость | текущая дата минус 7 месяцев |
| 9 | 3-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик на основании трудового договора | рыночная стоимость | текущая дата минус 8 месяцев |
| 10 | 1-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик на основании трудового договора | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 9 месяцев |
| 11 | 2-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 10 месяцев |
| 12 | 3-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 11 месяцев |
| 13 | 1-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик на основании трудового договора | рыночная стоимость | текущая дата минус 1 год |
| 14 | 2-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик на основании трудового договора | рыночная стоимость | текущая дата  |
| 15 | 3-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | рыночная стоимость | текущая дата минус 1 месяц |
| 16 | 1-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 2 месяца |
| 17 | 2-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик на основании трудового договора | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 3 месяца |
| 18 | 3-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик на основании трудового договора | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 4 месяца |
| 19 | 1-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | рыночная стоимость | текущая дата минус 5 месяцев |
| 20 | 2-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | рыночная стоимость | текущая дата минус 6 месяцев |
| 21 | 3-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик на основании трудового договора | рыночная стоимость | текущая дата минус 7 месяцев |
| 22 | 1-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик на основании трудового договора | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 8 месяцев |
| 23 | 2-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 9 месяцев |
| 24 | 3-комнатная квартира | юридическое лицо | оценщик, осуществляющий частную практику | ликвидационная стоимость | текущая дата минус 10 месяцев |
| 25 | 1-комнатная квартира | физическое лицо | оценщик на основании трудового договора | рыночная стоимость | текущая дата минус 11 месяцев |

**Приложение 2**

Примерная форма экспертного заключения

| №п/п | Содержание требований | Источник требования | Выполнение требования | Стр. |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки |  |  |  |
| 2 | Основные факты и выводы  |  |  |  |
| 3 | Задание на оценку |  |  |  |
| 4 | Сведения о заказчике оценки и об оценщике |  |  |  |
| 5 | Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки |  |  |  |
| 6 | Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки |  |  |  |
| 7 | Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки  |  |  |  |
| 8 | Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов |  |  |  |
| 9 | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки |  |  |  |
| 10 | Согласование результатов |  |  |  |
| 11 | Приложение |  |  |  |

**Приложение 3**

Форма экспертного заключения на подтверждение стоимости отчета об оценке

**Саморегулируемая организация оценщиков**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

на отчет № \_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

подготовленный оценщиком\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(рег. №\_\_\_\_\_\_\_)

**Дата составления экспертного заключения:** \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_г.

**Вид проводимой экспертизы:** экспертиза на подтверждение стоимости.

**Результат экспертизы**: положительное/отрицательное экспертное заключение

**Эксперт**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(рег. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Период проведения экспертизы:** с \_\_.\_\_.20\_\_ г. по \_\_.\_\_.20\_\_ г.

Казань, 20ХХ

**Приложение 4**

|  |
| --- |
| ***Таблица 1*. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке** |
| **№ п/п** | **Состав сведений** | **Данные заказчика** |
| *Юридическое лицо* |
| 1 | Полное наименование |  |
| 2 | Местонахождение |  |
| 3 | ОГРН (при наличии) |  |
| *Физическое лицо* |
| 1 | Фамилия, имя и отчество |  |
| 2 | Документ, удостоверяющий личность |  |
| 3 | Серия и номер документа, удостоверяющего личность |  |
| 4 | Дата выдачи документа, удостоверяющего личность |  |
| 5 | Орган, выдавший документ удостоверяющий личность |  |

|  |
| --- |
| ***Таблица 2.* Сведения о принятом на экспертизу отчете об оценке** |
| **№ п/п** | **Состав сведений** | **Данные отчета об оценке** |
| 1 | Дата составления отчета об оценке |  |
| 2 | Порядковый номер отчета об оценке |  |
| 3 | Информация, идентифицирующая объект оценки |  |
| 4 | Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки) |  |
| 5 | Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке |  |
| 6 | Итоговая величина стоимости объекта оценки |  |

Составители:

Сиразетдинов Рустем Маратович

Зайнуллина Диляра Рамилевна

Учебно-методическое пособие по дисциплине

Экономическая теория стоимости и базовые концепции оценки

для студентов направления подготовки 08.04.01«Строительство»

программ магистратуры «Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности» и «Судебная стоимостная и строительно-техническая экспертиза объектов недвижимости»