

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Алтайский государственный гуманитарно-педагогический университет имени В.М. Шукшина»
(ФГБОУ ВО «АГГПУ»)

Факультет математики и естественных наук
Кафедра естественнонаучных дисциплин, безопасности жизнедеятельности и туризма

**Анализ методик оценки объектов недвижимости
(на примере жилых строений)**

Выпускная квалификационная работа

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры
Профиль подготовки: Управление недвижимостью

Допустить к защите

Волковский Е.В.

и.о. зав. кафедрой

«__» _____ 2018 г.

Выполнил студент

Г-ЗЗКУ 131 группы

Кобызов

фамилия

Николай Сергеевич

имя, отчество

Научный руководитель:

ст. преподаватель

ученая степень, звание

Курасов Руслан

Валентинович

фамилия, имя, отчество

(подпись)

Оценка _____

«__» _____ 20__ г.

Подпись _____

(Председатель ГАК)

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Глава 1. Теоретические основы оценки недвижимости.....	6
1.1. Цели и задачи оценки недвижимости.....	10
1.2. Проблемы и перспективы развития методов оценки недвижимости	20
Глава 2. Практика оценки недвижимости на примере частного жилого дома в г. Бийске.....	27
2.1. Описание объекта оценки.....	31
2.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	45
2.3. Расчёт рыночной стоимости объекта различными методами оценки..	47
Заключение.....	50
Библиографический список (список информационных источников).....	54
Приложения.....	62

ВВЕДЕНИЕ

В эпоху стремительного развития экономики и высочайшего темпа наращивания производительных сил в сфере экономики, таких как инвестиции, накопление незадействованной недвижимости, активов финансовых фондов и неосвоенных земельных фондов, одной из самых актуальных и, можно сказать, ключевой является проблема повышения эффективности системы управления экономикой, в том числе и сферы управления недвижимым имуществом. Данную сферу экономического сектора органы муниципальной власти могут регулировать непосредственно.

Недвижимость представляет собой особо весомую часть государственной и муниципальной собственности, а управление таковой является сравнительно новой для российского рынка сферой экономической деятельности [8].

Одним из наиглавнейших условий жизнеспособности, существования в данном секторе рынка, а также необходимое условие функционирования рынка недвижимости – это наличие информационной инфраструктуры. Она, в свою очередь, обеспечивает субъекты рынка актуальной, полной и достоверной информацией, а также производит эффективный анализ методик оценки объектов недвижимости, при которых осуществится возможность более глубокого, объективного и полного оценивания объектов земельных и жилых фондов [42].

Актуальность исследования. В последние годы одной из злободневных проблем считается проблема повышения эффективности системы управления экономикой и её составными частями в области управления недвижимостью, в том числе, сферы управления недвижимым имуществом и земельными участками собственников таковой. В данной сфере органы муниципалитета обладают возможностью её регулирования непосредственно. Реформа местного самоуправления изменила отношение к имуществу, находящемуся в муниципальной собственности, стало необходимо правовое регулирование формирующейся оценочной деятельности на основе развивающегося рынка.

Степень разработанности проблемы еще с середины 90-х годов прошлого столетия повышалась в исследованиях теоретических и практических аспектов управления недвижимостью. А позднее стала занимать все более высокое и значимое место в российской экономической науке. В этот период основам управления недвижимостью уделяют внимание в своих работах такие российские ученые, как А. В. Севостьянов, Н. М. Щербакова, А.А. Варламов [2], С. А. Боголюбов [3], Н.Н. Рогожина [35], В. И. Петров, М. А. Федотова [26], Т. В. Кузнецов, А. Т. Гаврилов [36] и другие.

Проблемы теории и практики анализа методик оценки объектов недвижимости и ее управления, а также повышения эффективности ее использования остаются слабо изученными. Это обусловило выбор темы данной работы, а также определило цель и задачи исследования.

Целью работы является развитие теоретических и методических подходов к формированию экономической стратегии анализа методик оценки объектов недвижимости в современных условиях с учетом вариантов его развития и использования.

Основные задачи работы:

- Изучить элементы и принципы построения методик оценки объектов недвижимости;
- Рассмотреть критерии оценки эффективности методик оценки объектов недвижимости;
- Проанализировать механизмы и методики оценки объектов недвижимости;
- Составить анализ социальной и экономической сущности системы оценки объектов недвижимости;
- Выработать перспективы и тенденции развития системы оценки объектов недвижимости;
- Предложить практические рекомендации по совершенствованию методик оценки объектов недвижимости.

Практическая значимость работы заключается в получении и

внедрении в практику результатов исследования, а также сформулированных выводов и предложений по совершенствованию методик оценки объектов недвижимости. Теоретической и методической основой данного исследования послужили исследовательские и аналитические работы российских ученых по проблемам оценки объектов недвижимости. Были использованы в обязательном порядке нормативные и законодательные акты, методические документы по вопросам муниципального управления, оценке недвижимости и земельных участков, официальные данные федеральных, региональных и местных органов, статистические данные, материалы региональной программы социально-экономического развития, а также Интернет-ресурсы.

Предметом исследования выступает направление формирования системы новых и совершенствования имеющихся методик оценки объектов недвижимости с учетом социально-экономических аспектов.

Объектом исследования является анализ методик оценки объектов недвижимости (на примере частного жилого дома по адресу Алтайский край г. Бийск, улица Каховская, 18).

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Если изначально попытаться провести не рыночный, а инвестиционный анализ земельного участка, то есть создать фрагменты бизнес-планирования в различной вариативности, то можно было бы очень четко обозначать цену (причем эта цена может быть выше рыночной), и, соответственно, сделка проходила бы более оперативно и все земельные участки пускались в оборот намного быстрее [1].

Пример перехода участков из балансовых в рыночную и инвестиционную стоимость, можно привести по городу Сочи до объявления того, что там будет проходить олимпиада (если посмотреть рыночную стоимость земельных участков). Там люди, обладавшие относительно дешевыми ресурсами, зная, что вполне вероятно может проходить олимпиада, начинали оценивать инвестиционную стоимость своих земельных участков и объектов недвижимости совершенно по-другому; рыночная стоимость данных участков им казалась очень низкой, и они начинали входить во владение этой собственностью. Когда же было точно объявлено, что Сочи станет столицей зимней олимпиады 2014 года, там и рыночная стоимость подскочила до уровня инвестиционной стоимости. Вот в этом разрыве рыночной и инвестиционной стоимости девелоперы и ищут потенциальный запас для будущей капитализации.

Более яркий пример подобной ситуации представлен в фильме по роману Ильи Ильфа и Евгения Петрова «Двенадцать стульев». В нем главный герой, Остап Бендер, на аукционе предлагал за стул цену выше цены самого стула. Все потому, что именно инвестиционная стоимость этого стула совершенно другая.

Если говорить про инвестиционную оценку, то, в отличие от методики рыночной оценки, это процесс не жестко регламентированный. На стыке оценок работает девелопмент, должны применяться методики экономической

оценки (не скандированные денежные потоки, маржинальный подход), но здесь же необходимо получать первичную информацию необходимых встреч с потенциальными инвесторами. Нужно понимать их оценки, перспективы, называемые экспертами «экспозиция» - то, как они рассматривают подобные активы, рост стоимости этих активов. Нужно встречаться с арендаторами этих земельных участков или объектов недвижимости, прекрасно понимать их финансовые возможности по тем финансовым потокам, которые они будут создавать для потенциального будущего владельца. Это пограничная деятельность, в которой должны участвовать и оценщики, и девелоперы, либо специализированные консалтинговые компании, которые имеют опыт работы внутри таких сделок [34].

Результативность складывается из вышеперечисленных процессов, и говорит сама за себя.

Если в такой логике и в такой методике начнут работать и собственники (или их к этому начнут склонять будущие покупатели, либо инвесторы этих земельных участков), тогда рынок станет более динамичным, выйдя из некой «спячки». Соответственно, продавец или собственник будет приходить на рынок с весьма обоснованной ценой на объект недвижимости или земельный участок [13].

На сегодняшний день действенны разные методы и приемы, которые используются при оценке объектов недвижимости и земли.

Существует три основных метода оценки недвижимости:

- сравнительный;
- затратный;
- доходный.

Сравнительный метод рассматривает сравнительный анализ рыночных продаж, то есть соотношение искомыми критериями и сопоставление рыночных аналогов. Этот метод основан на принципе замещения, смысл его в том, что осведомленный покупатель по необходимой степени своей информированности не заплатит за недвижимое имущество больше, чем стоит

сходный объект недвижимости на рынке. Стоимость объекта определяется на основе цен недавних действительных продаж [51].

Этот метод используется как основной при оценке жилья для целей ипотечных кредитов. Этапами оценки недвижимости с помощью сравнительного метода являются:

- исследование рынка и сбор информации о совершенных сделках;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности; подтверждения того, что сделки были совершены в свободных рыночных условиях;
- подбор сравнимых объектов для анализа;
- проведение сравнительного анализа [51].

Затратный же метод предполагает оценку стоимости полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемой собственности, за вычетом из нее суммы оцененного износа зданий и сооружений. Этот метод применяется при технико-экономическом обосновании нового строительства, определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, при страховании. В современной российской практике расчет восстановительной (текущей) стоимости объекта осуществляется с применением официально утвержденных индексов, коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущие цены и др. Основные этапы процедуры оценки затратным методом:

- расчет стоимости возведения нового аналогичного здания, получение восстановительной стоимости;
- определение величины физического и морального износа зданий;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения реальной стоимости здания;
- добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли [51].

Доходный метод представляет собой оценку текущей стоимости собственности с точки зрения планируемой прибыли от использования и

возможной в будущем дальнейшей продажи собственности. Он применяется при оценке инвестиций и коммерческой недвижимости [3].

Этапы оценки данным методом:

- оценка валового потенциального дохода, исходя из анализа текущих цен, ставок и тарифов на рынке аренды и платных услуг для сравнимых объектов;

- оценка потерь от загрузки и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости (эта сумма вычитается из валового дохода, итоговый показатель является действительным/эффективным валовым доходом);

- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости на основе анализа фактических издержек по ее содержанию и типичных издержек на данном рынке (эта величина вычитается из эффективного валового дохода);

- пересчет полученного чистого дохода в текущую стоимость [3, 51].

В соответствии с нормативными правовыми актами под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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. Это подразумевает, что сделка осуществляется в условиях, 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 открытый рынок в форме публичной оферты;

- 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 [15].

При проведении оценки оценщик должен использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, причем конкретные методы оценки он может определять самостоятельно [51].

Итоговой величиной стоимости объекта оценки признается величина стоимости объекта, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов, связанного с расчетом стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки [26].

При осуществлении оценки жилья для целей ипотечного кредитования должны быть учтены особенности долгосрочного характера обязательства, связанного с ипотечным кредитом. Основу оценки должен составлять метод сравнительных продаж, при этом обязательна корректировка оценки с учетом прогнозируемого изменения стоимости жилья, связанного с различными факторами (местоположение, экологическая ситуация, перспективы развития района и др.). При использовании метода сравнительных продаж могут быть применимы либо сравнение прямых рыночных продаж, либо оценка с точки зрения рыночных аналогов [20].

Данный метод включает в себя сбор актуальных данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. После всего этого цены на схожие объекты корректируются с учетом показателей, по которым эти объекты отличаются друг от друга. После корректировки полученные цены могут быть использованы для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта [12].

1.1. Цели и задачи оценки недвижимости

Благодаря оценке можно определить степень полезности, ценности той или иной вещи для человека. Не определив свое отношение к вещи, человеку сложно построить свои отношения с другими людьми. Фактически на оценивании базируются все сферы человеческих взаимоотношений – мораль, политика, культура, экономика, а сама оценка превратилась в самодостаточный

процесс, направленный на формирование норм поведения и принятия решений [36].

Основная задача любой консалтинговой работы – сформировать обоснованное решение для заказчика, то есть дать четкие рекомендации по тому или иному вопросу. Как работает механизм создания рекомендаций в одном из наиболее распространенных видов консалтинговых отчетов. Это анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Соответственно, основная цель данного отчета – определить вариант наиболее эффективного использования ресурсов объекта и потенциала его развития [22].

Рассмотрим основные виды консалтинговых работ:

1. Анализ участка и района его расположения.

На данной стадии нужно определить:

- существующие ограничения по использованию территории. К примеру, площадь застройки, ее высотность, разрешенные виды использования;
- анализ ближайшего окружения и объектов, которые могут повлиять на будущий проект;
- анализ развития окружающей территории;
- SWOT-анализ участка, в котором будут рассмотрены его преимущества и недостатки [34, 41].

В результате будет понимание того, какие сегменты недвижимости имеет смысл рассматривать как потенциально возможные на данной территории.

2. Проведение маркетингового анализа отобранных сегментов недвижимости. Это может быть жилая и коммерческая недвижимость. Стандартный анализ рынка включает в себя:

- обзор существующего предложения, строящихся или заявленных проектов;
- определение основных игроков в исследуемой локации;
- анализ уровня ценообразования (аренда, продажа), динамика его изменения;

- анализ спроса на основе выявления вакантных площадей и количества запросов потенциальных пользователей [22].

3. Формирование концепции проекта.

Теперь, проанализировав участок, его ближайшее окружение и соответствующие сегменты недвижимости, можно перейти к конкретике, а именно к основным рекомендуемым характеристикам проекта:

- определение того, какого типа недвижимость целесообразно строить;
- какого класса должна быть недвижимость, в каком объеме;
- определение баланса площадей, уровня ценообразования, уровня необходимой инфраструктуры;
- определение конечного пользователя, то есть на кого в итоге будет рассчитан анализируемый проект. От этого будут зависеть его концептуальные характеристики. К примеру, навеска помещения: в случае офисов – мелкая или крупными блоками, в случае жилья – какая должна быть эффективная квартирография [34].

Стоит отметить, что предлагаемых сценариев может быть несколько в зависимости от проекта и его особенностей.

Для принятия финального решения оптимально рассмотрение не более двух – трех вариантов.

4. В качестве финального этапа работы следует финансовое моделирование проекта или его финансово-экономический анализ, а именно: - проверка рассматриваемых экономических сценариев на предмет их экономической целесообразности. Для расчета расходной и доходной части проекта используются характеристики, определенные на этапе формирования концепций.

- в результате формируется cash flow проекта (ожидаемый в будущем доход от инвестиций (с учетом дисконта));
- рассчитываются основные инвестиционные показатели проекта (чистая приведенная стоимость, внутренняя норма доходности, индекс прибыльности, срок окупаемости и другие при необходимости) [36, 50].

Таким образом, после проведения четырех обозначенных этапов, можно будет принять обоснованное решение относительно дальнейшего развития участка [10].

Данная работа подходит как для участков без застройки, так и уже существующих строений. Причем главное в отчете – не выдать кучу альтернативных вариантов, а дать конкретное решение.

Система оценок обеспечивает нормальные и устойчивые функционирование и развитие общества [9].

Оценка играет особую роль в экономической жизни общества, где людям очень важен процесс оценивания благ, в которых они нуждаются.

Исключительное место среди этих благ занимает земля. Как часть природы, земля предоставляет основу для жизнедеятельности людей, обеспечивая их необходимыми ресурсами и создавая пространственный базис для экономической и социальной деятельности [7].

Одновременно земля наряду с рабочей силой, капиталом и предпринимательской инициативой выступает источником дохода и объектом собственности, относительно которого формируется целый ряд имущественных отношений, связанных с ее владением, использованием и распоряжением [8].

В той или иной мере правомочия по отношению к земле распространяются и на все объекты, которые с ней неразрывно связаны, что позволяет говорить о специфическом, недвижимом, виде имущества, которое отличает: стационарность, то есть невозможность его перемещения без ущерба и потери потребительных свойств; материальность, то есть его существование в натурально-вещевой и стоимостной формах; долговечность, то есть соразмерность срока его существования и использования с продолжительностью жизни одного и даже нескольких поколений людей [10].

Данные черты недвижимого имущества позволяют рассмотреть его как одну из составляющих реального богатства не только для отдельного человека, но и для государства и общества в целом [5].

Недвижимость может использоваться для удовлетворения потребностей человека и его деятельности; она является привлекательной для инвестирования с целью получения дохода и может служить надежным средством обеспечения кредита. Однако одного понимания, что недвижимость имеет большую ценность недостаточно. Для того, чтобы разумно распорядиться этим богатством его собственнику – гражданину, предприятию, территориальной общине или государству, необходимо знать за какую сумму денег можно продать или сдать в аренду объект недвижимости, либо использовать его в качестве залога [6].

Именно с этой целью и осуществляется оценка, направленная на определение стоимости недвижимого имущества, т.е. той суммы денег, за которую может состояться смена собственника, условий собственности или условий использования собственности [41].

Оценка стоимости сегодня является необходимым и важным элементом при:

- совершении гражданско-правовых сделок,
- принятии инвестиционных решений,
- управлении территорией и территориальном планировании [10].

Кроме того, оценка в обязательном порядке используется для целей налогообложения и бухгалтерского учета объектов недвижимости [10].

Следовательно, оценку недвижимости отличает многообразие функций ее использования и целей, для которых она проводится и которые связаны с потребностью общества в экономическом регулировании имущественных отношений [6].

Другими словами, оценка представляет собой определение стоимости недвижимого имущества на конкретную дату в соответствии с установленной процедурой. Она является результатом практической деятельности оценщика.

В настоящее время оценочная деятельность в Российской Федерации регулируется на основе следующих нормативно-правовых актов:

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ ред. от 30.06.2008;

2. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)",

3. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N255 "Об утверждении,

Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)»,

4. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N254 "Об утверждении Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)».

Согласно Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО N2, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N255, есть следующие виды стоимости объекта оценки:

1. Рыночная стоимость;
2. Инвестиционная стоимость;
3. Ликвидационная стоимость;
4. Кадастровая стоимость.

Фундаментальной категорией законодательства об оценочной деятельности, является категория рыночной стоимости. В статье 3 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;

5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей [51].

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки [26].

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку [19].

Рыночная стоимость определяется, в частности, в следующих случаях:

1. При изъятии имущества для государственных нужд;
2. При определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
3. При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
4. При определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

5. При определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

6. При определении стоимости безвозмездно полученного имущества [27].

При определении инвестиционной стоимости объекта недвижимости или земельного участка определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен [37].

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным [29].

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения [6].

Согласно статья 7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в случаях проведения обязательной оценки (если в нормативно-правовых актах содержится требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки), либо если в договоре об оценке не определен конкретный вид определяемой стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная

стоимость данного объекта. Это положение закона является одним из принципов оценочной деятельности и устанавливает предположение об установлении рыночной стоимости, если в договоре об оценке не указано иное [44].

Процесс оценки недвижимости – это процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости [43].

Эта последовательность имеет достаточно жесткий регламент, установленный законом 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами оценки (ФСО). Процесс оценки недвижимости состоит из следующих этапов:

1. Заключение договора на проведение оценки;
2. Сбор и анализ необходимой информации;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и составление отчета об оценке [43, 44].
5. Определение итоговой величины стоимости объекта;

Наиболее часто оценка недвижимого имущества нужна в случаях, когда объекты недвижимости вовлекаются в гражданский оборот, то есть в случаях их купли-продажи, дарения, вноса в уставный капитал юридического лица, оформления наследства или залога (ипотеки). Но существуют и случаи, когда необходимость оценки недвижимости не вызвана непосредственно сменой собственника или изменением в праве на рассматриваемый объект [6].

В результате анализа будет рассчитана оценочная стоимость недвижимости. Оценочная стоимость учитывает доходность, местоположение, инфляционную составляющую, а также уровень развития инфраструктуры. С точки зрения спроса, оценка стоимости основана на учете тех же факторов, но так же проектов и направлений использования, имеющих у покупателя.

Исходя из этого, можно сказать, что оценка стоимости недвижимости является первым из главных этапов и основой для формирования экономических отношений, которые складываются вокруг недвижимости как товара [28].

Поскольку рыночная стоимость является базой, на основании которой вырастает все многообразие расчетных видов стоимости, продиктованных разнообразием рыночных отношений, главное значение для собственника оцениваемого имущества (недвижимости, земельного участка) имеет определение рыночной (оценочной) стоимости имущества.

Рыночная стоимость недвижимости является результатом объективного анализа достоверной, объективной и актуальной экономической информации об объекте и рыночной среде [30].

В нашем городе регулярно заключаются сделки с покупкой-продажей различных объектов коммерческой и жилой недвижимости и, по мнению экспертов, этих сделок было бы гораздо больше, если бы не одна проблема, а именно оценка стоимости продаваемого объекта. Чтобы разобраться в эффективных и не очень эффективных методах оценки объектов недвижимости, необходимо мнение грамотных специалистов и назначение специальных экспертиз.

Проблемой современных методов оценки недвижимости, если говорить о проблемах территориального планирования в структуре города и того, как он должен развиваться, имеется федеральный план, предполагающий назначение используемых или иных зон, объектов земельных участков. Но в любом случае многие из обозначенных на сегодняшний день земельных участков находятся не в муниципальной собственности. Многие из этих участков необходимо ввести в городской, коммерческий, социальный, хозяйственный оборот. Многие из этих участков переоценены самими собственниками, которые не желают расставаться с данной собственностью в связи с такой переоценкой. Но им не позволяет внутренняя уверенность в высокой стоимости этих земельных участков продать их более заинтересованному инвестору или девелоперу,

который смог бы эти участки разбивать.

Эти участки оцениваются их владельцами несколько завышено. Завышение происходит тогда, когда собственники обращаются к сертифицированным оценщикам с просьбой дать им рыночную оценку этого земельного участка. С лингвистической неправильностью у собственника земельного участка может ассоциироваться рыночная стоимость под коммерческим уклоном. А у сертифицированного же оценщика рыночная стоимость – это вполне понятный термин, который подразумевает определенный регламент оценки. Данный регламент предполагает сравнительный обзор других земельных участков с таким же территориальным расположением, с такими же преимуществами и недостатками, по какой стоимости данные объекты недвижимости заявлены в городе. В результате может образоваться такая ситуация, что если стоимость участков одними и теми же оценщиками завышена или были заявлены неадекватно высокие цены, заявленные на эти земельные участки, то в результате мы и получаем еще один земельный участок с завышенной стоимостью [29].

1.2. Проблемы и перспективы развития методов оценки недвижимости

Фундаментальными трудами, на которых базировалась теория и практика оценки недвижимости во второй половине 90-х годов, являлись переводные работы А.Варламова и Н.Щербакова. В обоих трудах в качестве фундаментального, наиболее важного принципа оценки рыночной стоимости недвижимости, определен принцип наиболее эффективного использования. Причем в первой книге этот принцип переведен как «наилучшее и наиболее эффективное использование» (ННЭИ), а во второй как «лучшее и наиболее эффективное использование» (ЛНЭИ). В изданной в 1997 году книге автора, также использована первая аббревиатура [2].

Более выражено это проявляется при оценке недвижимости и земельных участков в крупных городах, например, в Москве и Санкт Петербурге, где

земля наиболее дорогая и наилучшее эффективное использование объектов недвижимости в основном не соответствует текущему пути использования объектов недвижимости, построенных многие десятилетия назад, в советское время. В большинстве случаев оценщики не утруждают себя какими-либо серьезными экономическими исследованиями и заменяют определение наилучшего эффективного использования анализом лучшего, на их взгляд, использования [36].

Понятие наиболее эффективного использования является базовым, и к тому же неотъемлемой частью расчетов Рыночной стоимости (п. 6.7 ОППО МСО-2003).

В международных стандартах оценки рекомендуются провести тестирование, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?

2. Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?

3. Является ли имущество физически пригодным для использования?

4. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?

[20]

После того, как анализ покажет, что один или несколько вариантов использования являются вероятными, то проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием [20].

На данном этапе работы у оценщиков начинаются трудности, так как здесь начинаются вопросы оценки.

В международных стандартах оценки вопросы методологии не рассматриваются. Современные издания по оценке недвижимости также не дают ответа на этот вопрос, продолжая на различные лады повторять известные положения учебников 90-х годов.

Вариант тестирования приведен в таблице 1.

Таблица 1

Вариант тестирования

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право пользования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Текущее использование	+	+	-	-
Жилой дом	+	+	+	+
Офисное здание	+	-	+	+
Торговое здание	+	-	+	+
Здание склада	+	-	+	-

В свою очередь, в практических оценках продолжается практика замены этого важнейшего этапа оценки ссылками на собственное мнение в обоснование, как правило, существующего использования объекта недвижимости. Однако в связи с переходом нашего рынка недвижимости на новую стадию развития этого становится явно недостаточно.

В МСО сказано, что «на рынках, характеризующихся чрезвычайной неустойчивостью или значительным неравновесием спроса и предложением, наиболее эффективное использование имущество может быть его сохранение для будущего использования» или «промежуточное использование» в случае «где использование земли и зонирование находится в состоянии изменения» [20].

Компетентными структурами в последнее время проведена глобальная работа, направленная на формирование цивилизованного рынка недвижимости и не учитывать эти изменения профессиональный оценщик недвижимости не имеет права [14].

Речь, в первую очередь, идет о градостроительном зонировании городов. Когда отсутствует зонирование, то невозможно при определении наилучшего экономического использования оценить юридическую допустимость строительства на выбранном участке земли объектов различного назначения. В предыдущие годы разрешение на использования земли для девелоперов давали чиновники на основании своих планов [23, 31].

Зонирование территорий предполагает различные законно установленные виды использования земельных участков, в пределах которых девелопер сам определяет объект строительства. И он исходит из экономической эффективности будущего проекта [33].

Оценщик недвижимости при анализе наилучшего экономического использования также должен провести аналогичную работу. Для этого он должен знать законодательство в области градостроительной деятельности и владеть методами экономического анализа девелоперской деятельности [14, 26, 51].

Для целей определения наилучшего эффективного использования необходимая информация изложена в следующих разделах справки:

- схема развития и реорганизации производственных зон,
- функциональное зонирование,
- строительное зонирование,

- план размещения инженерных магистральных сетей и сооружений [11, 45].

После того, как определены возможные варианты застройки и примерные параметры строений по этажности и площадям, необходимо подобрать аналоги объектов, например по РСС-2007, и переходить непосредственно к расчетам показателей стоимости земли для выбора наиболее эффективного решения. Каких либо рекомендаций по методологии этих расчетов сегодня нет. Каждый оценщик выдумывает свои подходы к расчетам, и часто допускают грубые ошибки, приводящие к неверным решениям [40].

Проведение расчетов на этапе определения наилучшего экономически эффективного использования недвижимости или земли является необходимостью выполнить два противоречивых требования:

- необходимо провести достаточно подробные расчеты, чтобы добиться их приемлемой точности,
- полученные расчеты должны быть максимально просты.

От оценщика недвижимости (или земельного участка) требуются особые внимательность и искусство, чтобы найти эту «золотую середину» и убедительно провести основную часть отчета об оценке недвижимости.

Профессионализм оценщика недвижимости можно оценить по тому, как он проводит анализ наилучшего эффективного использования [47].

Оценщики зафиксировали необоснованные ожидания владельцев земельных участков, которые постепенно перешли из рамок спекулятивных в разделы официальной информации, которую начали тиражировать как оценщики, так и аналитические агентства. Пока нет культуры инвестиционной оценки, на земельных участках имеются недостроенные объекты. А недостроены долгие сроки они по двум причинам:

1. Потому, что у них так же завышена оценка на сегодняшний день,
2. Собственник не может получить банковские ресурсы в виде кредитов потому, что не может назвать точный срок его возврата. И это также из области инвестиционной стоимости, которую от собственника требует банк

[39].

В связи с этим некоторые организации, занимающиеся проблемами недвижимости, готовят для банков инвестиционные меморандумы [38, 39].

Эффективность способов оценки можно также наблюдать при личных встречах будущего покупателя и продавца земельного участка. Продавец начинает обосновывать именно инвестиционную, а не рыночную стоимость земельного участка или объекта недвижимости – продавец делится инсайдерской информацией с потенциальным покупателем: как будет развиваться прилегающая территория в дальнейшем; какую выгоду можно будет получить при различных форматах использования земельного участка [38].

Недвижимость составляет преобладающую часть государственной и муниципальной собственности, а управление недвижимостью является относительно новым для Российской Федерации видом деятельности [10].

Поэтому при назначении, формулировании и определении целей анализа методик оценки объектов недвижимости и земельных угодий, совершенствования системы управления муниципальной недвижимостью необходимо обратить внимание и особый акцент поставить на изучение зарубежного опыта по данному вопросу. Точно так же необходимо сделать особенный упор и обратить внимание на особенности местных законодательных актов по управлению земельными ресурсами и недвижимостью на региональном и районном уровнях [6].

Первостепенными вопросами в развитии системы анализа, оценки и управления недвижимостью должны будут стать разработка экономического, а, возможно и отчасти математического механизма управления недвижимостью и земельными ресурсами, а также более профессиональная кадровая работа в практике управления земельным и недвижимым имуществом [32].

Среди экономических задач особо большого внимания должна заслуживать практика повсеместной рыночной оценки недвижимости в противовес вышеупомянутой инвестиционной оценки.

Это напрямую связано с неподдельным интересом участников рынка недвижимости к торговым, жилым и муниципальным объектам. При этом нужно решить задачу, обратную оценке, то есть по цене и стоимости целевого объекта рассчитать величину будущего возможного дохода (арендной платы) и операционных расходов.

Реализовать данную функцию способен только достаточно высококвалифицированный персонал, обладающий специальными знаниями, практическими умениями и навыками в данной сфере деятельности – в области управления и экономики недвижимости. Вот именно поэтому появляется вопрос создания системы подготовки и переподготовки кадров управления муниципальной недвижимостью и его нельзя оставлять незамеченным. Также непременно большее внимание нужно уделить вопросам налогообложения недвижимости (налоговых надбавок, вычетов, пересчетов, смены тарифов в зависимости от района нахождения недвижимого объекта в связи с его климатическим местонахождением и т.п.).

Исследованию проблем теоретических, методологических и практических аспектов формирования и развития муниципального управления посвящены труды многих ученых [10, 32].

ГЛАВА 2. ПРАКТИКА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА В г. БИЙСКЕ

В процессе оценки рыночной стоимости жилой недвижимости используются следующие подходы:

- сравнительный подход (метод сравнения продаж), а также
- затратный подход (при этом отдельно производится оценка стоимости земельного участка), но так же в рамках сравнительного подхода,
- доходный же подход при оценке рыночной стоимости жилой недвижимости не применяется, так как данная недвижимость обычно строится для проживания, но никак не для получения дохода. Анализируя результаты практики, и исходя из нее, нужно сказать, что оценка такой недвижимости производится в следующих случаях:

- заключение договора купли-продажи,
- цели изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд,
- для целей залога личного кредитования [38].

Достаточно новым направлением в оценке жилой недвижимости является оценка загородной и жилой недвижимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Каждый из данных видов оценки предполагаемого использования недвижимости в дальнейшем имеет свои показатели при ее оценке.

На данном этапе работы необходимо рассмотреть виды основного использования жилой недвижимости, к примеру, для целей ипотечного кредитования.

В нашем государстве ипотечное кредитование предоставляется только для покупки дома и земельного участка без учета кадастровой стоимости дворовых и хозяйственных построек, на которые, в основном, отсутствуют какие-либо документы (бани, сараи, туалеты, дровяники, прочее), которые

достаточно немало увеличивают рыночную стоимость в целом, особенно, если такие хозяйственные дворовые постройки внесены в план дома и в домовую книгу. Так же наличие внесенных дворовых построек в план дома значительно увеличивают денежную плату (при оплате налогов за землю и дом) на эти самые хозяйственные постройки. Данные постройки не подлежат ипотечному кредитованию, от чего часто и бывают проблемы и сложности оценки стоимости недвижимости [38].

Вследствие этого и получается, что рыночная стоимость одна, а ипотечное кредитование на данную стоимость получить невозможно, так как имеются подолгу стоящие дворовые и хозяйственные постройки (баня, сараи, углярки и прочие), которые значительно утяжеляют рыночную стоимость объекта оценки в целом [21, 38].

Требования банка к жилой или загородной недвижимости:

- постройка должна находиться в определенном населенном пункте, рядом с прочими домами (так как банк откажется одобрить кредит на тот объект, который не имеет адреса);
- постройка должна иметь подъездную дорогу и коммуникации;
- строение обязательно должно быть пригодным для проживания в любое время года, круглосуточного (износ не должен быть более 50%);
- помимо всего этого деревянная (будь то каркасно-засыпная, бревенчатая, дощатая или из бруса) постройка должна иметь специальное защитное противопожарное покрытие, земля должна иметь только целевое назначение (огород, культурные и декоративные посадки), пригодная для проживания (находиться в категории индивидуального жилищного строительства) [38].

А для целей же оспаривания кадастровой стоимости нужно обратить пристальное внимание на то, что относится к объекту права и, следовательно, объектом налогообложения. Обычно это жилой частный дом без учета стоимости земельного участка или же отдельный земельный участок. Тут необходимо взглянуть на то, какую стоимость мы оспариваем [21, 28].

Если нам необходимо оспорить кадастровую стоимость именно самого жилого дома, тогда мы рассчитываем его кадастровую стоимость без рассмотрения и учета стоимости земельного участка, на котором находится данный объект оценки [6, 28].

Если же нам необходимо оспорить стоимость именно самого земельного участка под данным объектом недвижимости (возможно, отдельно оцениваемым жилым домом), то в этом случае, следуя пункту 20 ФСО №7, мы начинаем рассматривать данный земельный участок как условно свободный, анализируя его текущего использования [51].

Для проведения оценки недвижимости методом сравнительного подхода при выборе аналогичных построек, необходимо учесть класс постройки, а так же класс недвижимости, которые не должны сильно отличаться друг от друга.

В процессе составления отчёта по оценке недвижимости экспертами и специалистами в данной области оценки недвижимости используются следующие федеральные стандарты оценки:

В любом случае мы учитываем:

- Федеральный стандарт оценки №1, – это общее понятие оценки, подходов и требования к проведению оценки;
- Федеральный стандарт номер 2 – «Цель оценки и виды стоимости»;
- Федеральный стандарт №3 – «Требования к отчету об оценке»;
- Федеральный стандарт №7 – «Оценка недвижимости»;
- Если мы производим оценку земельного участка для целей залога ипотечного кредитования. В данном случае обязательно необходимо применять Федеральный стандарт № 9 – «Оценка для целей залога»;
- Если объект оценки сам является залоговой целью или передачи в виде залога по предполагаемым или действующим финансовым обязательствам [18, 46].

Особенности расчёта загородной и жилой недвижимости в рамках сравнительного подхода определяется тем, что первым делом нужно рассмотреть особенности расчёта с позиции данного подхода [48].

В первую очередь, мы рассмотрим отдельные элементы сравнения, по которым и будем производить оценку объекта с его аналогом. Не нужно забывать, что в соответствии с пунктом 22 ФСО №7 в период проведения оценки необходимо описать объемы доступных оценочных данных объекта и их аналогов, но также и правила отбора идентичных или схожих с объектом оценки аналогов для проведения расчета [51].

В масштабах рынка производится определённая выборка, а также рассматриваются цены различных сделок или предложение в сегменте всего рынка подобной недвижимости. В нашем анализируемом и оцениваемом случае это жилая недвижимость. Мы рассматриваем предложение не сопоставимых населённых пунктов, а определённых соседних объектов недвижимости (в цену не только их соседнего расположения, но так же и одинакового плана постройки, приблизительно одинакового возраста строений) [24, 49].

Прочие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, будут ценообразующими, по которым мы производим выбор более сопоставимых аналогичных оцениваемому объектов.

В первую очередь, это такие факторы, как:

- класс поселка,
- степень развития инфраструктуры и расположения объекта,
- удаленность от города или нахождение в нём,
- наличие лесных массивов и водоемов,
- наличие коммуникаций, что является немаловажным фактором [25].

Классификация жилой недвижимости играет первоочередную роль у оцениваемого объекта при ценообразовании, так как в момент оценки данного вида недвижимости и подборе аналогов необходимо и очень важно определить, к какому из классов относится поселок или населенный пункт, в котором находятся объект оценки и объект сравнения. Осуществляем мы данные действия в соответствии с пунктом 11 ФСО №7 в определенном сегменте рынка, к которому относится исследуемый объект оценки [24, 33, 51].

Соответственно, можно привести классификацию и привести, к какому типу и классу относится оцениваемый объект недвижимости, и уже на основании выбора сегмента осуществить анализ рынка [27].

В нашей стране и в мире в целом существует огромное множество классификаций жилой недвижимости (по характеру застройки и типам самих строений). Из этого всего большого перечня типов недвижимости и способов ее возможной оценки можно самостоятельно выбрать для себя относительно выгодный и более удобный способ оценки недвижимости.

2.1. Описание объекта оценки

Данное строение является по типу каркасно-засыпным. Когда-то так назывались дешевые дома, характерные для данного района поселка Нагорный города Бийска. Они строились в этом повсеместно в силу дешевизны и быстроты постройки. Их хозяева фабрик и заводов по плану предоставляли для жилья своим рабочим. Данное жилье было временным. За него рабочие выплачивали арендную плату.

По благоустройству частный дом, конечно же, уступает городской квартире, но более крупный по площади.

Большинство домов одноэтажные или полутораэтажные, то есть с мансардным этажом. Реже возводятся дома или коттеджи в два этажа.

На первом этаже обычно располагаются спальня, гостиная, кухня и бытовые помещения. А на мансардном этаже – чердачное помещение или небольшой склад не нужной на зимнее время утвари.

Как и большинство жилых строений, частный дом располагается на достаточно большом участке земли, используемый для огородных работ.

Так же территория усадьбы может использоваться для отдыха и размещения хозяйственных построек: гаража, бани, беседки, сарая и т. д.

Характеристики объекта оценки представлена в табл. 2. [Приложения, рис.3 – 6]

Характеристики объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	Частный дом
Адрес: Алтайский край, г Бийск, ул.Каховская,18	
Общая площадь дома, м ²	49, 14
Площадь кухни, м ²	11, 97
Жилая площадь, покомнатно, м ²	Гостиная 10,5; Детская 9,93; Спальня, 11,69
Наличие смежных комнат	нет
Этажность дома	1
Пол	Деревянный типовой
Отделка*	Простая (стены – обои, Потолок, окна, двери –деревянные типовые.
Состояние здания*	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Куда выходят окна*	Двор, огород
Высота потолка, м	2, 3
Наличие телефона	Нет
Дополнительные характеристики	На территорию заведен газопровод
Характеристика жилого дома	
Тип конструкции жилого дома	Каркасно – засыпной
Этажность	1
Год постройки здания	1956
Внешний вид здания	Удовлетворительный
Состояние подъезда	Хорошее
Инженерное оборудование:	
Электроснабжение	Центральное
Водоснабжение холодное	Центральные
Отопление	Печное
Слаботочные устройства	Антенна, радио.

У частных домов есть одна важная особенность. Это часть района города с частной застройкой. Большинство коммуникаций усадьбы могут входить в общую коммуникационную систему, обслуживаемую специальной организацией или группой организаций муниципального жилищно-коммунального хозяйства, в отличие от многоэтажных жилых домов, в которых на место жилищно-коммунального хозяйства, приходят на смену товарищества собственников жилья. То есть, несмотря на кажущуюся изолированность,

наличие собственного земельного участка, частный жилой дом не является полностью автономным строением [8].

Система постройки таких домов очень стара. Именно это и играет роль при оценке кадастровой стоимости подобных объектов при условии их относительной сохранности до настоящего времени с небольшой степенью износа самого строения или его несущих конструкций, фундамента, оконных блоков, стеновых перегородок и прочее.

В современности вариант строительства каркасно-засыпных домов и сооружений перестал бы существовать вовсе, но помогли производители новых видов утеплителя (эковата, минеральная вата, базальтовая вата, стекловата в прошлые десятилетия и прочие подобные дышащие волокнистые утеплители различных типов и марок, которых на нашем рынке превеликое множество).

На практике можно убедиться, что при утеплении частного дома, построенного по типу каркасно-засыпного, улучшаются и его свойства по энергосбережению, что ощутимо может повысить стоимость данного объекта, если покупатель интересуется данным объектом как целью покупки. Тут же на руку владельцу – продавцу дома помогает (обязательная после утепления дома) обшивка дома кровельным материалом (будь то металлосайдинг, профилированный оцинкованный лист, дешевый виниловый сайдинг или прочие материалы подобного рода, способные скрыть все внешние недостатки конструкции дома). В настоящее время многие владельцы домов именно подобным образом и пытаются поднять стоимость своих домов при продаже.

Поэтому только грамотный покупатель заметит все особенности приобретаемой недвижимости только при тщательном изучении документов на дом (домовая книга, план дома, год постройки и материалы, переоценка кадастровой стоимости, перепланировки, собственность на дом и землю), но так же и основательной проверки всех деталей дома (подполье, фундамент, несущие лаги и брусья, чердачную обрешетку и стропила).

Некоторые же хозяева, вопреки объективной оценки недвижимости, пытаются повысить на нее стоимость при продаже, включая в цену такие

экономические и ценообразующие показатели, как: близкое нахождение к колонке с водой, с транспортными магистралями, магазином, школой и больницей; в сумму порой может входить близость телефонного столба и газовая соседская разводка. Именно от этих показателей и может формироваться отнюдь не объективная цена за недвижимость.

За пример можно взять оценку сравнительным методом двух соседних домов по одной и той же улице по Публичной кадастровой карте Алтайского края [33].

Данная практика сравнительной оценки показала, что ценовая составляющая оставляет желать лучшего, и никаких изменений к снижению цены нет. В данном случае при продаже дама оценку стоит проводить инвестиционным или доходным методом, что более объективно отразится на ценовом показателе стоимости дома [11].

Но в данном случае при оценке, продаже или покупке дома необходимо провести грамотную оценку стоимости недвижимости. Оценка грамотным экспертом даст более реальный показатель действительной и объективной стоимости дома, которую так любят завышать некоторые владельцы недвижимости как показано в таблице выше [28].

Произвести самостоятельную и относительно грамотную оценку степени износа дома обывателю невооруженным глазом не всегда получится.

Поэтому оценку износа проводят службы экспертизы состояния недвижимости.

Можно пригласить эксперта на дом, обратившись в такую компанию, и получить на руки справку, в которой будет указан процентный износ здания.

Данная процедура позволяет точно вычислить и оценить, какие затраты будут необходимы в дальнейшем при ремонте или восстановлении и целесообразно ли вообще приобретать именно этот дом.

Сравнение объектов недвижимости

	Объект оценки	Объект сравнения
Кадастровый номер:	22:65:015527:4	22:65:015536:2
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов) Под жилую застройку (Индивидуальную)	Земли поселений (земли населенных пунктов) Для эксплуатации жилого дома
Земельный участок по адресу:	край Алтайский, г. Бийск, ул. Каховская, 18	край Алтайский, г. Бийск, ул. Каховская, дом 15
Площадь участка:	546.84 кв.м.	633.4 кв.м.
Площадь строения:	41 кв.м.	38 кв.м.
Тип строения:	Каркасно-засыпное	Каркасно-засыпное
Межевание:	Проведено	Проведено
Кадастровый инженер:	Не указано	Не указано
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований	Собственность публично-правовых образований
Статус:	Ранее учтенный	Ранее учтенный
Дата постановки на учет:	07.09.2005	09.12.1999
Координаты:	52.55407864261411, 85.20193308591843	52.553967746971736, 85.2026841044426
Состояние дома	После косметического ремонта, удовл.	Полностью сгорел
Цена продажи	Кадастровая после оценки 40 тыс. руб. 00 коп	Без оценки 1 млн.100 тыс. руб.00 копеек

В момент оценки износа здания учитывается некоторое множество параметров.

Основными из них являются:

1. Возраст строения и количество лет, который здание находилось в эксплуатации, а также простаивало без отопления (если имели место такие) с момента окончания строительства. По расчетам экспертов каждый год эксплуатации увеличивает износ строения, особенно жилого дома, на 1% [31].

2. Состояние фасада. Показатель износа жилого строения также увеличивают трещины на стенах и потолке относительно каменных строений, расхождение плит (при наличии бетонных и шлаколитых конструкций), искривления (выпуклости, вогнутости) потолка и стен, искривление углов внутри и снаружи строения. Подобные признаки износа могут сказать о том, что состояние здания – аварийное, и конструкции могут просто обрушиться при неблагоприятном стечении обстоятельств (колебания и инверсии температур, землетрясения, сильные ветры, разрушение при небрежном демонтаже). В подобных случаях износ дома ускоряется, особенно, если район нахождения строения находится в сейсмически опасном регионе, в зоне подтопления [31].

3. Качество и тип стройматериалов, из которого построен дом. У всех материалов разный срок использования, не смотря на положительные уверения продавцов. Например, дерево менее долговечно, так как оно более подвержено разрушению его насекомыми и паразитами (вне зависимости от его антисептической обработки), а строения из кирпича и железобетона разрушаются медленнее. Но более точно оценить качество материалов и степень их изношенности способен лишь специалист [31, 41].

4. Система отопления, ее тип и состояние. Данный показатель в частности важен, особенно для частных домов, где вместо системы централизованного находится система печного (газового или угольно-дровяного) отопления. В квартирах много- и малоэтажных домов обычно отопительные системы менее изношены (но это так же зависит от частоты

смены воды в системе и частоты смены батарей и труб на более стойкие к коррозиям материалы); однако в таких домах с железными и чугунными трубами и батареями вместо более современных алюминиевых радиаторов и пропиленовых труб процент износа у отопительных систем намного выше, нежели у аналогических систем отопления в частном доме за счет более маленькой длины системы отопления. Низкокачественные системы отопления или сильный износ труб и батарей может сделать жилье непригодным. Замена или ремонт отопительной системы – дело дорогостоящее, поэтому при оценке степени износа жилого помещения или группы помещений состоянию отопительной системы уделяется особое внимание [31].

5. Присутствие в доме канализации, водопровода, системы газового отопления, состояние электропроводки. Качество данных систем и их состояние напрямую влияют на то, насколько безопасно и комфортно будет жить в таком доме. Ведь замена или ремонт даже одной из этих систем может достаточно сильно ударить по карману, оказавшись настолько дорогим делом, что цена здания может взлететь в несколько раз [31, 41].

На услугах квалифицированного специалиста экономить не стоит. Лишь эксперт может грамотно определить износ дома. Если возможность пригласить компетентного специалиста отсутствует, тогда для оценки износа приобретаемой недвижимости можно попробовать провести оценку степени износа самостоятельно, если вы решили сэкономить. Для данного мероприятия необходимо произвести внимательный осмотр, исходящий из следующих критериев оценки:

1. Первым делом узнайте срок и дату постройки дома (в документах кадастровой оценки, либо в домовой книге, а так же в документах о разрешении строительства, если имеются дополнительные пристройки к дому). Особенно тщательно и досконально необходимо отнестись к приобретению дома, возраст которого рубеж пятидесяти лет. У данных объектов показатель износа никак не может быть менее 50% [1].

2. У хозяина или продавца данного недвижимого имущества узнайте, когда последний раз проводился капитальный ремонт дома и в каких видах ремонта и строительства он заключался [46].

3. Необходимо обратить особо пристальное внимание на состояние материнских и несущих балок крыши, потолков, полов и перекрытий. Они должны быть без трещин, следов плесени, грибка и гнили, без повреждений грызунами и насекомыми. Прелые балки и лаги не видны издалека и в неосвещенном помещении, поэтому их осмотр лучше проводить непосредственно тактильно при физическом контакте, производя тщательное прощупывание деталей конструкций, несущих балок, обрешетки и бревен [7].

4. Визуально анализируйте следы отсутствия в доме грызунов и прочих вредителей. Такие «соседи» способны сгрызть и выводить из строя электропроводку, нарушая работу электротехники или повреждая ее, нарушать целостность перекрытий и несущих балок, уменьшая срок их эксплуатации или аналогично, разрушая их [46].

5. Уделите время обзору того, с помощью каких материалов выполнена электропроводка (алюминий или медь), и на какой номинальный ток она рассчитана (сечение медного провода должно быть не менее 1,5 – 2,5 кв.мм. для лампочек и потребителей малой мощности (розетки телевизора, радио, компьютера, холодильника, электронасоса для отопления) до 4 – 6 кв.мм. для приборов с высоким энергопотреблением и мощностями (стиральная машина, микроволновая печь, тепловые электрообогреватели и водонагреватели) с обязательным включением в электрическую цепь автоматического выключателя электрического тока силой тока, немного меньшей, чем на счетчике, подведенному к дому). Проверьте особо кропотливо и тщательно для каждой комнаты и строения, где есть электропроводка и свет, не моргает ли он в здании, отсутствуют ли иные признаки нарушения целостности или смотки электроцепи (провод не соответствует несомому напряжению; следы коротких замыканий на распределительных щитах; провод в старой или нарушенной изоляции; провода состоят из скрученных других проводов различной

амперности, толщины или металлов (толстый алюминиевый провод, скрученный с относительно тонким медным будет со временем под действием электрического тока производить окислительные процессы на медный провод, что обязательно приведет к быстрому разрушению меди, вследствие чего – угрозу короткого замыкания и пожара) и т.п.).

Электрические автоматический выключатель (АВ) и автоматические выключатель дифференциального тока (АВДТ) должны быть расположены по следующей схеме:

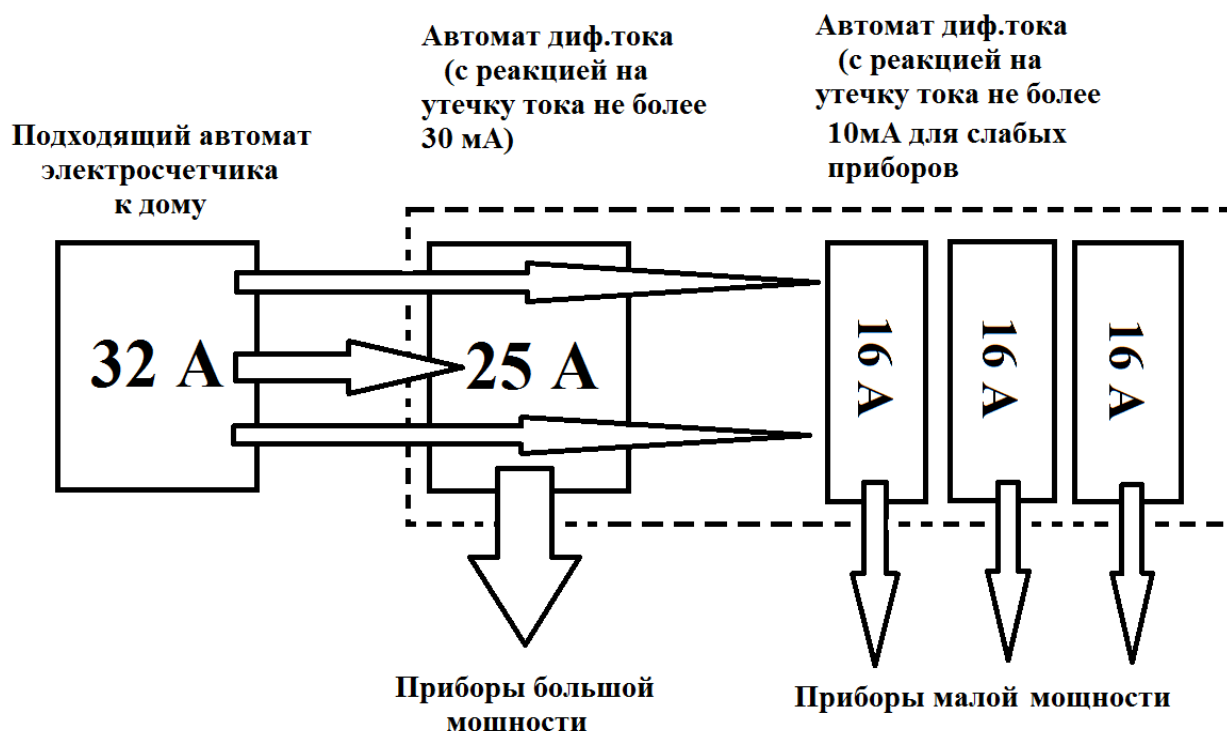


Рисунок 1. Порядок подключения АВ и АВДТ в электрической схеме дома [16].

Оценка износа строения – обязательное мероприятие перед приобретением недвижимости. Если оценкой пренебречь, то есть возможность встретиться со значительными финансовыми потерями и сложностями при дальнейших операциях с полученной недвижимостью.

Если появится возможность, то необходимо обратиться в службу экспертной оценки. Если же такая возможность отсутствует, тогда можно провести оценку износа строения самостоятельно.

При желании самостоятельно оценить свое имущество, не обращаясь к работникам агентств недвижимости, можно произвести оценку недвижимости и земельного участка следующим образом сравнительного анализа:

1. В специальной литературе или интернет-источниках нужно найти 10 домов с земельным участком с похожими характеристиками.

2. Произвести обзванивание каждого из них и отправиться на осмотр этих объектов. Это нужно для того, чтобы отбросить объявления-пустышки. Необходимо ориентироваться лишь на реально существующую недвижимость.

3. Для каждого исследуемого дома нужно произвести следующие расчеты [51]:

$$\text{Цена объекта (дома)/Общая площадь дома} = \text{Средняя стоимость 1 кв. м.}$$

4. Теперь нужно сравнить все полученные данные и вычеркнуть из списка самый дешевый и самый дорогой варианты.

5. На данном этапе нужно рассчитать среднюю стоимость 1 кв. м. всех оставшихся объектов [26].

$$\frac{(\text{Цена 1 объекта} + \text{Цена 2 объекта} + \dots)}{(S \text{ 1 объекта} + S \text{ 2 объекта} + \dots)} = \text{Средняя цена}$$

6. В итоге нужно определить приблизительную стоимость вашего дома.

$$\text{Средняя цена 1 кв. м.} * S \text{ дома} = \text{Цена дома}$$

Данные расчеты – это примерная ориентировочная стоимость только дома. Здесь необходимо учесть то, что существует некоторый ряд факторов, способных понизить или повысить стоимость вашей недвижимости.

Факторы, положительно влияющие на стоимость дома [35]:

Строительный материал: кирпичи	+3...5%
Зданию менее 7 лет	+5...10%

Общая площадь более 80 кв. м	+1...3%
Дом не требует ремонта	+15...30%
Наличие отремонтированных труб и коммуникаций	+5...10%
Наличие отдельных комнат	+5%
Современный проект	+20...30%
Наличие всех необходимых удобств	+10%

Факторы, которые отрицательно влияют на цену дома [35]:

Строительный материал: ракушник	-5...8%
Зданию 8-20 лет и больше	-5...15%
Общая площадь меньше 60 кв. м.	-1...3%
Строительство не завершено	-60%
Наличие прогнивших (старых) труб и сантехники	-5...10%
Наличие смежных комнат	-5%
Здание требует ремонта	-10...30%
Частичное или полное отсутствие удобств	-10...20%

Теперь, после определения стоимости дома, нужно вычислить стоимость земельного участка. Для этого необходимо узнать среднюю стоимость 1 сотки (10*10 метров) земли в данном районе или населенном пункте и умножить на площадь участка (точная площадь и параметры указаны в документах на землю, подобно площади дома в Домовой книге). Это и будет примерная ориентировочная стоимость земельного участка (цена на данный участок).

При этом необходимо учесть некоторые нюансы, при которых стоимость земельного участка может увеличиваться или уменьшаться [35, 50].

Факторы, положительно влияющие на стоимость земельного участка [35]:

Земельный участок площадью более 3 соток	+2...3%
Участок имеет правильную форму	+2%
Участок шире 12 м	+1...4%
Близкое расположение транспортных развязок	+1...5%
Наличие асфальтного покрытия на дорогах	+2%
Расположение уч-ка в равнинной местности	3-5%
Природные условия (речка, лес и т. д.)	+5%
Наличие центральной канализации	+7...10%

Факторы, которые отрицательно влияют на стоимость земли [35]:

Земельный участок площадью менее 3 соток	-2...3%
Участок имеет неправильную форму	-2...4%
Участок уже 12 м.	-2...15%
Отсутствие близкорасположенных транспортных развязок	-5...8%
Дороги без асфальтового покрытия	-3%
Близкое расположение промышленных объектов	-5...10%%

Участок, расположенный на склоне	-5...7%
Отсутствие отдельного заезда	-30%
Совместный двор	-50%
Отсутствие коммуникаций (газа, воды и т. д.)	-5...15%

Помимо данных, приведенных выше нюансов, на оценку рыночной стоимости дома влияют еще несколько достаточно весомых деталей:

- если в доме, выставленном на продажу никто не проживает или не зарегистрирован, то такой дом можно продать дороже;
- если данная недвижимость находится в частных руках (приватизирована), то цену можно поднять на порядок;
- в том случае, если данный дом находится в достаточно престижном районе города или поселка, то цена так же увеличится на порядок;
- свежий или относительно недавно сделанный ремонт не всегда сможет окупиться на все 100%. Максимум, что можно включить в повышение стоимости дома после ремонта, – это одна третья часть от тех средств, которые были потрачены на ремонт помещения (будь то капитальный или косметический ремонт, причем на косметический ремонт в ряде случаев приходится потратиться достаточно больше, нежели на капитальный) [35, 50].

Теперь же остается определить стоимость имеющихся дополнительных строений (хозяйственные и бытовые постройки, в том числе бани, сарай, туалеты, дровяники и прочие постройки). Определить их стоимость можно, используя затратный подход к оценке недвижимости. В данном случае можно свободно подсчитать сколько средств было потрачено при постройке того или иного сооружения и сложить все составляющие, получив результат в денежном эквиваленте.

И на самом заключительном этапе можно сложить получившиеся суммы расчетов в единую цифру, получив общее значение стоимости дома вместе с земельным участком и всеми дворовыми постройками (Рис. 2).



Рисунок 2. Расчет общей стоимости недвижимости

Как мы выяснили при проведении подсчетов в рамках сравнительного подхода, оценку своего имущества (если говорить только о недвижимости и земельном участке) можно производить либо самостоятельно, либо с привлечением специалистов в зависимости от сложившихся жизненных ситуаций.

Если же произошла ситуация, что документы на имущество (на дом, и на землю) и документы о стоимости недвижимости нужно в срочном порядке предоставить в судебные органы, страховую компанию или банк, в данном случае придется привлечь лишь профессионального оценщика, обладающего опытом работы в подобных ситуациях и компетентного в области судебного регулирования [21].

Если же есть необходимость или желание просто продать свою собственность (недвижимость), тогда провести оценку таковой возможно и самостоятельно, собственными силами по указанным критериям.

Следовательно, при таких процессах оценки придется потратить свои время и силы, зато удастся сэкономить достаточно немалые денежные средства. Да и в риэлтерские конторы можно будет обратиться в любое время.

2.2 Анализ наиболее эффективного и наилучшего использования объекта оценки.

Заключение эксперта о более выгодном и наилучшем использовании объекта оценки (недвижимость, земельный участок) отражает мнение специалиста, детерминируя его в отношении наилучшего и более эффективного использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном случае, является собой подобное использование (наилучшее и наиболее эффективное). При таком использовании из всего перечня практически возможных, финансово приемлемых и физически осуществимых, обеспечивает максимально большую потенциальную стоимость будущих денежных потоков от использования недвижимости [28, 31].

Глядя на приведенное выше определение, можно констатировать, что наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется аналитическим методом соответствия гипотетических потенциальных вариантов и способов ее использования по таким показателям:

1. Потенциал местоположения:

- всеобщая и планируемая доступность участка (подъезд к нему и возможные планируемые расширения придомовых территорий);
- неудобства расположения территории земельного участка (овраги, берега рек, крутые склоны, сейсмически активные районы, близость к автострадам и военным полигонам, бедленд);

- скрытые опасности расположения вследствие неудобства расположения (наводнения, землетрясения, оползни, различные загрязнения природного и техногенного происхождения).

2. Рыночный спрос – то, в какой степени в перспективе планируемый вариант использования земли представляет собой интерес в данной местности, районе и на данном рынке.

В дальнейшем производится анализ уровня спроса и предложения на все или основные приемлемые и относительно выгодные объекты недвижимости различной практической значимости по физическому использованию и функциональному назначению.

На следующем этапе осуществляется анализ достоинств и положительных характеристик недвижимости, обеспечивающих её способность конкурировать на рынке. Но также проводится анализ недостатков исследуемой недвижимости (для избавления от таковых, либо внесения в них корректирующих изменений).

С точки зрения законодательства правовая обоснованность – это характер перспективного (предполагаемого) использования, не противоречащий законодательству, которое может ограничивать действия собственника недвижимости и участков, а также положениям зонирования [49].

– Физическая возможность – это возможность постройки зданий для наилучшего и наиболее эффективного их использования на исследуемом и рассматриваемом земельном участке [26].

– Финансовая оправданность – это рассмотрение таких практически и физически осуществимых, а также разрешенных законом способов и вариантов использования, которые будут приносить доход и способствовать его получению [13].

– Оптимальный вариант использования (максимальная эффективность) – исследование и рассмотрение того, какой из физически реализуемых, финансово оправданных и правомочных вариантов эксплуатации

объекта будет приносить максимально достижимый чистый доход или максимально высокую текущую стоимость [11].

Исходя из анализа более типичного использования жилых строений и помещений, находящихся в исследуемой части населенного пункта, а также после рассмотрения и анализирования особенностей технической стороны рассматриваемого объекта (или объектов), специалисты области оценки недвижимости решили рассмотреть и исследовать ведущие виды использования недвижимости в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта:

- жилое использование;
- офисное использование [13].

Эксплуатация объекта оценки в качестве нежилого объекта не соответствует показателю юридической допустимости, поскольку объект оценки относится к объектам жилого фонда по документам и назначению [18].

Исходя из приведенных фактов, следует, что оцениваемый частный дом, имеющий жилое назначение и пригодный для проживания по эксплуатационно-техническим характеристикам, соответствует требованиям, характерным для жилых помещений.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать обобщающий вывод о том, что единственный способ физически возможного, допустимого юридически и наиболее эффективного и рационального использования оцениваемого объекта недвижимости (частного жилого дома) – использование его для жилых целей.

2.3. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки различными методами оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 7, итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком

согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке [31, 51].

Способ оценки недвижимости представляет собой совокупность методов оценки, сопряженных общей методологией. Методом оценивания недвижимости является поочередность разных процедур, позволяющая определить стоимость объекта оценки (объекта недвижимости или земельного участка) на основе существенной для данного метода информации в рамках подходов к оценке [31].

Вычисление рыночной стоимости производится не только в российской, но также и в мировой оценочной практике с использованием ключевых способов оценки: доходного, затратного и сравнительного [20].

При определении стоимости жилья в г. Бийске затратным подходом, получается существенное искажение существующей рыночной стоимости жилья из-за воздействия следующих факторов:

1. При расчете и определении рыночной стоимости жилого дома отсутствует полная информация об его конструктивных особенностях, площади застройки, строительном объёме, что, в свою очередь, не позволяет оценщику с необходимой степенью точности совершить расчёт восстановительной стоимости дома [31, 17].

2. Нельзя с достаточной степенью точности произвести расчёт восстановительной стоимости здания при использовании удельных показателей восстановительной стоимости для г. Бийска. Ведь помимо прямых затрат на строительство дома, возможной предпринимательской прибыли застройщика, существуют и его затраты, не характерные для рыночных отношений. Они включают в себя непредвиденные расходы самого застройщика. Размер таких расходов может колебаться в значительных пределах. Это зависит от коммерческой притягательности объекта недвижимости [50, 52].

3. При расчёте жилых объектов в большинстве случаев оценивается не право собственности на земельный участок, а право долгосрочной аренды такового. Их рыночная стоимость (права аренды и права собственности) резко

различается. Но произвести объективную оценку степени различия достаточно трудно по причине слабой развитости земельного рынка города Бийска. Также дать объективную оценку затрудняет и отсутствие официальной статистической информации, позволяющей оценить земельный участок или недвижимость (даже из Публичной кадастровой карты информацию о стоимости земельных участков удалили, что, в свою очередь, не дает возможности самостоятельной оценки земельного участка при рассмотрении факта продажи или покупки интересующего участка земли) [12, 15, 51].

4. Достаточно большую часть в стоимости объектов недвижимости в Бийске составляет стоимость самих земельных участков. Земельный рынок в г.Бийске развит крайне слабо благодаря существующему законодательству, которое не давало до недавнего времени возможности приобретения земли в частные руки [24, 33].

Следовательно, главный (он же основной) метод сравнения продаж недвижимости не используется вследствие отсутствия объектов сравнения. А использование прочих способов и методов оценки земельных участков (метод выделения, распределения, капитализации земельной ренты, предполагаемого использования, метод остатка) даёт довольно значительные погрешности в расчетах.

Расчёт объекта, находящегося по адресу г. Бийск, ул.Каховская,18, затратным подходом оценки не производился, так как использование затратного подхода при оценке объекта недвижимости не целесообразно по вышеуказанным причинам.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги проделанной работы по анализу методик оценки объектов недвижимости, нельзя не отметить тот исторический факт, что действительно, после прошедших десятилетий одной из злободневных проблем так и продолжает считаться проблема повышения эффективности системы управления экономикой и её составными частями в области управления недвижимостью. В этом же числе, проблемы сферы управления недвижимым имуществом и земельными участками собственников как таковой.

Актуальностью исследования послужила гипотеза о том, что в сфере управления недвижимостью органы муниципалитета обладают возможностью её регулирования непосредственно. Реформа же местного самоуправления изменила отношение к имуществу, находящемуся в муниципальной собственности, стало необходимо правовое регулирование формирующейся оценочной деятельности на основе развивающегося рынка, а степень разработанности проблемы еще с середины 90-х годов прошлого столетия повышалась в исследованиях теоретических и практических аспектов управления недвижимостью. А позднее стала занимать все более высокое и значимое место в российской экономической науке.

Проблемы теории и практики анализа методик оценки объектов недвижимости и ее управления, а также повышения эффективности ее использования остаются слабо изученными. Это обусловило выбор темы данной работы, а также определило цель и задачи исследования.

После постановки цели исследования, которой явилось развитие теоретических и методических подходов к формированию экономической стратегии анализа методик оценки объектов недвижимости в современных условиях с учетом вариантов его развития и использования, перед нами встала необходимость реализации поставленных задач. Таковыми явились изучение элементов и принципов построения методик оценки объектов недвижимости,

рассмотрение критериев оценки эффективности методик оценки объектов недвижимости, анализ механизмов и методик оценки объектов недвижимости. К их же числу относились составление и проведение анализа социальной и экономической сущности системы оценки объектов недвижимости, а также выработка перспективы и тенденции развития системы оценки объектов недвижимости. Но самой весомой и значимой в процессе исследования явилась задача предложить практические рекомендации по совершенствованию методик оценки объектов недвижимости.

Поэтому при проведении оценки объектов недвижимости рассматривались к применению в расчёте рыночной стоимости следующие подходы к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта, с учетом его износа);

- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);

- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта).

Практической значимостью работы стало получение и внедрение в практику результатов исследования, а также сформулированных выводов и предложений по совершенствованию методик оценки объектов недвижимости. Теоретической и методической основой данного исследования послужили исследовательские и аналитические работы российских ученых по проблемам оценки объектов недвижимости. Были использованы в обязательном порядке нормативные и законодательные акты, методические документы по вопросам муниципального управления, оценке недвижимости и земельных участков, официальные данные федеральных, региональных и местных органов, статистические данные, материалы региональной программы социально-экономического развития, а также Интернет-ресурсы. Предметом исследования

выступило направление формирования системы новых и совершенствования имеющихся методик оценки объектов недвижимости с учетом социально-экономических аспектов. Объектом же исследования явился анализ методик оценки объектов недвижимости (на примере частного жилого).

Как было отмечено выше, оцениваемый объект представляет собой частный дом. Оценка методом сравнительного анализа явилась самой продуктивной из прочих методов оценки недвижимости, по причине чего мы данный способ оценки и рассмотрели более подробно. И для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение аналогичного объекта-заместителя. Метод сравнительного анализа продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию.

Способ оценки недвижимости представляет собой совокупность методов оценки, сопряженных общей методологией. Методом оценивания недвижимости является поочередность разных процедур, позволяющая определить стоимость объекта оценки (объекта недвижимости или земельного участка) на основе существенной для данного метода информации в рамках подходов к оценке.

Вычисление рыночной стоимости производится не только в российской, но также и в мировой оценочной практике с использованием ключевых способов оценки: доходного, затратного и сравнительного.

Зачастую при проведении оценки используются только самые удобные и подходящие способы для оценивания такого рода имущества.

Подводя итоги всему вышесказанному, можно лишь привести как пример краткую схему (алгоритм) действий при оценке недвижимости.

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик объекта, в том числе сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта правами иных лиц;

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта;

- иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.

2. Анализ рынка, к которому относится объект.

3. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

4. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта.

5. Составление и передача заказчику отчета.

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1, итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Поэтому не нужно в итоге кидаться с головой в оценку недвижимости только одним способом. Необходимо просчитать все выгоды и отрицательные факторы (финансового и материального плана) всеми имеющимися подходами оценки недвижимости и земли в цену их актуальности при выборе подходящего метода оценки для нужного объекта недвижимости или земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК (СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ).

1. Административный регламент исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции "Организация проведения государственной кадастровой оценки земель"(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 28 июня 2007 г. N 215) [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ <http://ivo.garant.ru/#/document/12154970/paragraph/9:9>

2. Варламов, А.А. Земельный кадастр [Текст]: учебник для вузов по спец. 310900 "Землеустройство", 311000 "Земельный кадастр", 311100 "Городской кадастр" : в 6-ти т. / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов ; ред. Н. М. Щербакова. - М.: КолосС, 2004 - 2008. – 124 с. – Библиогр.: с. 13-19.

3. Все о земельных отношениях [Текст]: учебно-практическое пособие для студентов юридических и аграрных вузов / С. А. Боголюбов [и др.]. - М. : ПРОСПЕКТ, 2010. - 656 с. – Библиогр.: с. 145-149.

4. ГОСТ 7.1-2003. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления [Текст]. Введ. 01.07.2004. - М.: Издательство стандартов, 2004. – 47 с.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:<http://ivo.garant.ru/#/basesearch/гражданский%20кодекс%202017/all:3>

6. Закон Российской Федерации от 11 октября 1991 г. N 1738-1 "О плате за землю" [Электронный ресурс]. Режим доступа: система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/10105085/#ixzz39Vd0ffs2>

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК) последняя действующая редакция с комментариями [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12124624/paragraph/2941446:1>

8. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) Статья 25. Основания возникновения прав на землю [Электронный ресурс]. Режим доступа система КОНСУЛЬТАНТ плюс: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/97473c21e38de6c738fe85cbe19390d58a3beecf/

9. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) Статья 39.7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ) [Электронный ресурс]. Режим доступа система КОНСУЛЬТАНТ плюс: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d0a9a46f591da4e0a808648d8da69fe75b6959ea/

10. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями) Статья 74. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/basesearch/административная%20ответственность%20за%20нарушение%20земельного%20законодательства/all:12>

11. Земельный кодекс РФ [Текст]: по состоянию на 10 ноября 2010 года. - Новосибирск : Сибирское университетское издательство, 2010. - 95 с. – Библиогр.: с. 24-27.

12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями) Актуальная ред. 11.01.2018 - 31.12.2018 г. Статья 39.27. Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12124624/paragraph/8500842:5>

13. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями), Статья 39.7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или

муниципальной собственности [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12124624/paragraph/8500385:5>

14. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями), Статья 39.8. Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12124624/paragraph/20365782:5>

15. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями), Статья 56.7. Подготовка соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, пункт 5. Актуальная ред. 11.01.2018 - 31.12.2018 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12124624/paragraph/9058763:5>

16. Как подключить дифференциальный автомат: возможные схемы подключения + пошаговая инструкция [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://sovet-ingenera.com/elektrika/uzo-schet/kak-podklyuchit-differencialnyj-avtomat.html>

17. Калькулятор 3D моделей [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://3dniti.ru/texnicheskaya-podderzhka/kalkulyator-3d-modelej/>

18. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (с поправками от 30 декабря 2008 г., 5 февраля, 21 июля 2014 г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/10103000/paragraph/216:1>

19. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ), Статья 40 [Электронный ресурс]. Режим доступа: система КОНСУЛЬТАНТ ПЛЮС:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/d54c3955f5a6b8840a9141245a4bae9ad7d531b1/

20. Международный стандарт оценки. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости МКСОИ [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://www.ocenchik.ru/docs/469.html>

21. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изменениями и дополнениями). Актуальная ред. 01.05.2018 - 31.05.2018 г. Статья 333.25. Особенности уплаты государственной пошлины при обращении за совершением нотариальных действий пункт 8 [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/10900200/paragraph/14764:1>

22. О малоэтажном строительстве и проектировании [Электронный ресурс]. Режим доступа https://n-sk.asv-sib.ru/karkasnye_doma_chno_eto

23. Официальный сайт муниципального образования город Бийскнаукограда Российской федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа http://www.biyisk22.ru/city/economies/municipal_property/infor/

24. Официальный сайт муниципального образования город Бийскнаукограда Российской федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа http://www.biyisk22.ru/city/economies/municipal_property/priv/prod/

25. Официальный сайт муниципального образования город Бийск наукограда Российской федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа http://www.biyisk22.ru/city/economies/municipal_property/priv/2016-2018-gody/

26. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности "Финансы и кредит" / В. И. Петров; ред. М. А. Федотова. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: КНОРУС, 2010. - 264 с. – Библиогр.: с. 98-116.

27. Приказ Минэкономразвития РФ от 28 июня 2007 г. N 215 "Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции "Организация проведения государственной кадастровой оценки земель"

[Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/12154970/paragraph/9:9>

28. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", 25 сентября 2014 года.

29. Приказ Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2016 г. N 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/71433640/paragraph/18/doclist/0/selflink/0/context>

30. Приказ Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2016 г. N 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" (с изменениями и дополнениями) Статья 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/12112509/paragraph/23602:11>

31. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/70754170/paragraph/49/doclist/0/selflink/0/context>

32. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 28 июня 2007 г. N 215 "Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции "Организация проведения государственной кадастровой оценки земель" [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12154970/paragraph/86:9>

33. Публичная кадастровая карта Алтайского края [Электронный ресурс]. Режим доступа <http://kadastrmapp.ru/regiony/kadastrvaya-karta-altajskogo-kraja-tochnoe-oboznachenie-granic.html>

34. Расчетные модели оценки стоимости недвижимости (С.В. Грибовский, "Имущественные отношения в Российской Федерации", N 2, 3, февраль, март 2015 г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/basesearch>

35. Рогожина, Н.Н. Основы экономики недвижимости в схемах [Текст]: учебное пособие. - "РГ-Пресс", 2018 г. - 75 с. – Библиогр.: с. 4-15.

36. Современное землеустройство в России [Текст]: совершенствование законодательной базы : постатейный комментарий ФЗ "О землеустройстве" в последней редакции / ред.: Т. В. Кузнецов, А. Т. Гаврилов ; рук.работы А. А. Ялбулганов. - М. : Российская газета, 2009. - 128 с. – Библиогр.: с. 35-42.

37. Устав (Основной Закон) Алтайского края от 5 июня 1995 г. N 3-ЗС (с изменениями и дополнениями) Статья 21. Земля и землеустройство [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/basesearch/землеустройство%20алтайский%20край/all:15>

38. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями и дополнениями). Актуальная ред. 01.02.2018 - 31.05.2018 [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12112327/paragraph/1192418:2>

39. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями)[Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/basesearch/фз%20о%20землеустройстве%202017/all:1>

40. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/basesearch/земельное%20законодательство/all:5>

41. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 369-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статьи 11 и 14 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" [Электронный

ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/71435352/paragraph/2291703:10>

42. Федеральный закон от 31 декабря 2014 г. N 519-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/70833200/paragraph/2291703:11>

43. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [Электронный ресурс]. Режим доступа: система ГАРАНТ:
http://base.garant.ru/11901341/1/#block_100#ixzz39VbRi6Kx

44. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: http://www.labrate.ru/laws/2014_prikaz_mert_fso-7.htm

45. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Статья 24.11. Понятие государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12112509/paragraph/23602:11>

46. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Статья 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/12112509/paragraph/23602:11>

47. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 274-ФЗ. Статья 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/10103060/paragraph/8:12>

48. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 274-ФЗ. Статья 24.14. Отбор исполнителя работ и заключение с ним договора на проведение оценки

[Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/12112509/paragraph/527404:11>

49. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 274-ФЗ. Статья 24.19. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ: <http://ivo.garant.ru/#/document/12112509/paragraph/1567170:11>

50. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 274-ФЗ. Статья 24.18. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс]. Режим доступа система ГАРАНТ:
<http://ivo.garant.ru/#/document/12112509/paragraph/23635:13>

51. ФСО-7. 2016. Федеральный стандарт оценки. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" [Текст]. 25.09.2014 года. - М.: Издательство стандартов, 2014. – 10 с.

52. Sweet Home 3D Онлайн [Электронный ресурс]. Режим доступа
<http://www.sweethome3d.com/ru/SweetHome3DOnline.jsp>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Публичная кадастровая карта города Бийск на 30.03.2018

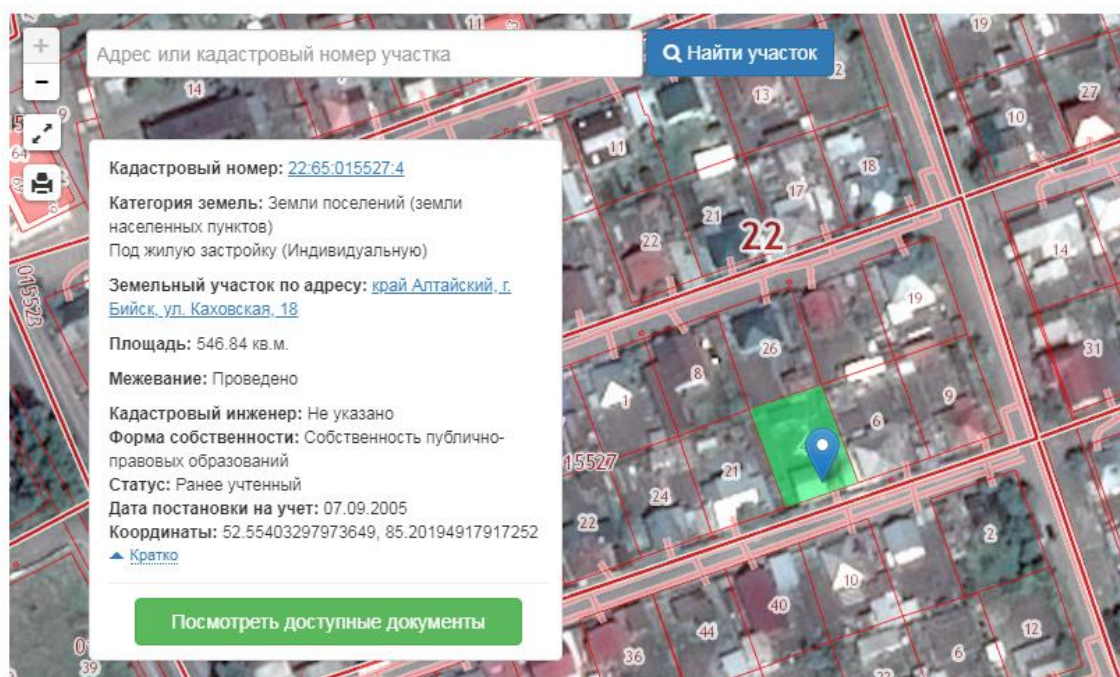


Рис. 3. Информация о жилом доме на Публичной кадастровой карте



Рис. 4. Перспективная модель оцениваемого дома в программе Sweet Home 3D-5.4 для проведения сравнительного метода оценки

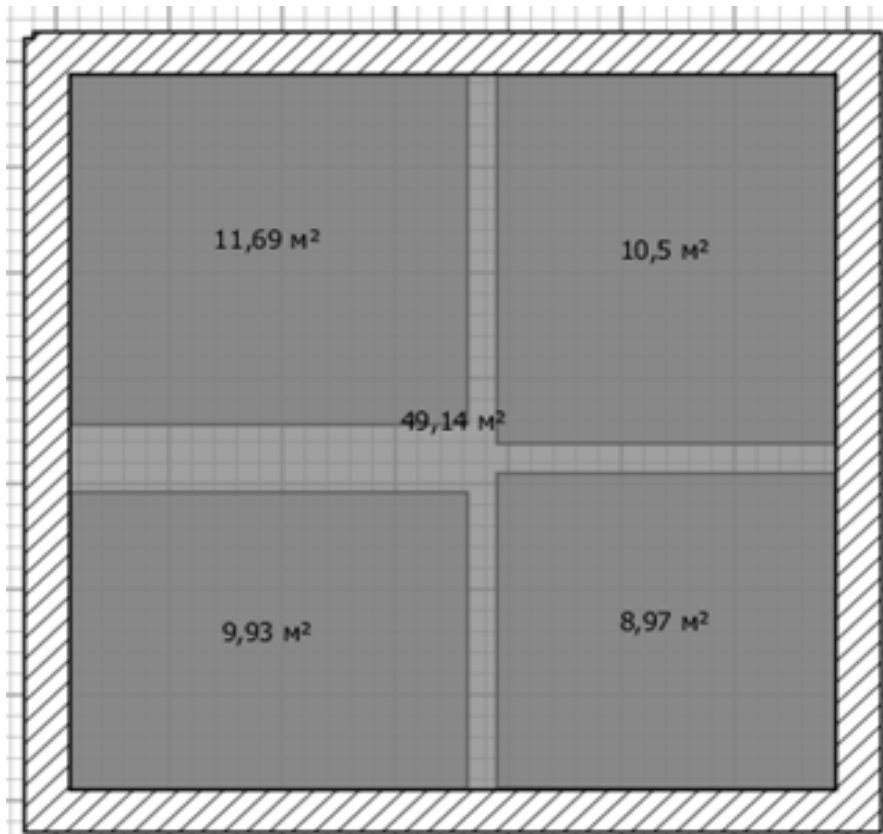


Рис. 5. Вычисление площади всего дома и комнатно в программе Sweet Home 3D-5.4



Рис. 6. Объект исследования (слева – южная сторона дома, справа – восточная)