

№ 238

МИСиС

Б.Г. Киселев

Оценка недвижимости

Курс лекций

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

№ 238

**МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ИНСТИТУТ СТАЛИ и СПЛАВОВ**
Технологический университет



Кафедра экономики и менеджмента

Б.Г. Киселев

Оценка недвижимости

Курс лекций

Рекомендовано редакционно-издательским
советом института

УДК 65.09(2)
К44

Рецензент
канд. техн. наук *Э.И. Бадер*

Киселев Б.Г.
К44 Оценка недвижимости: Курс лекций. – М.: МИСиС, 2005. –
164 с.

Рассмотрены основные разделы курса «Экономика недвижимости», связанные с оценкой недвижимости, ее принципами, подходами и методами. Курс предназначен для студентов экономических специальностей.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Введение в оценку недвижимости	5
1.1. Объекты оценки и субъекты оценочной деятельности	5
1.2. Объекты недвижимости	6
1.3. Законодательство по оценочной деятельности	7
1.4. Стандарты оценки	8
1.5. Цели оценки недвижимости	14
1.6. Информационная база оценки	15
1.7. Отчет об оценке	16
1.8. Сертификат качества оценки и основные предпосылки, допущения и ограничения	18
2. Анализ исходных данных для оценки недвижимости	21
2.1. Анализ социально-экономической ситуации в регионе	21
2.2. Анализ местоположения объекта недвижимости	22
2.3. Анализ рынка недвижимости	24
3. Анализ характеристик объектов недвижимости	30
3.1. Формы и задачи обследования объектов недвижимости	30
3.2. Подготовительные работы	31
3.3. Техническое обследование объектов недвижимости при оценке стоимости	35
3.4. Обработка, анализ и оформление результатов освидетельствования	42
3.5. Специальные виды экспертизы по объекту недвижимости	43
4. Принципы оценки недвижимости	45
4.1. Позиция, отражающая точку зрения пользователя	45
4.2. Позиция, отражающая взаимоотношения компонентов собственности	45
4.3. Позиция, отражающая точку зрения рынка	47
4.4. Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование собственности	48
5. Оценка затратным подходом	55
5.1. Общие положения затратного подхода	55
5.2. Расчет стоимости строительства недвижимости	57
5.3. Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости	67
5.4. Расчет накопленного износа зданий и сооружений	75

6. Оценка недвижимости сравнительным подходом	90
6.1. Общие положения сравнительного подхода.....	90
6.2. Методические приемы корректировок.....	95
6.3. Определение рыночной стоимости на основе показателей дохода и цены продажи.....	97
6.4. Определение рыночной стоимости офисного здания методическим приемом относительного сравнительного анализа.....	102
7. Оценка недвижимости доходным подходом	108
7.1. Общие положения доходного подхода.....	108
7.2. Прогнозирование (расчет) будущих доходов	113
7.3. Практика составления реконструированного отчета о доходах	123
7.4. Метод прямой капитализации.....	125
7.5. Метод дисконтированных денежных потоков	133
8. Оценка рыночной стоимости земельного участка	154
8.1. Общие положения	154
8.2. Методы оценки земельного участка.....	155
Литература	163

1. ВВЕДЕНИЕ В ОЦЕНКУ НЕДВИЖИМОСТИ

«Оценка недвижимости» представляет собой современный курс, ориентированный на расширение и углубление знаний студента о гражданском обороте собственности. Оценочная деятельность в большей мере является искусством, нежели точной наукой, а оценщик – представителем мультидисциплинарной высококвалифицированной профессии. Поэтому для изучения курса «Оценка недвижимости» необходимо знание основ статистики, информатики (в части практического умения изыскания необходимой информации, ее обработки и подготовки выводов), экономики предприятия, микроэкономики, бухгалтерского учета, системы налогообложения, хозяйственного права, строительного дела, правовой, строительной и экологической экспертиз и других учебных курсов.

Изучение подходов и методов курса «Оценка недвижимости» позволит рассмотреть собственность (на примере недвижимости) с иной стороны и поможет при оценке машин, оборудования и технологических линий, имущественного комплекса предприятий (бизнеса), объектов интеллектуальной собственности, при переоценке основных фондов, подготовке дипломного проекта, бизнес-планов, а также профессионально проанализировать результаты проведенных оценок материальных и нематериальных активов.

1.1. Объекты оценки и субъекты оценочной деятельности

К объектам оценки относятся:

- права собственности, иные вещные права, обязательства (долги) и работы (услуги) в отношении недвижимого имущества; движимое имущество (за исключением денег и ценных бумаг), а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда речного плавания, космические объекты; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность), а также конфиденциальная информация, имеющая коммерческую ценность;
- права собственности, иные права, обязательства (долги) и работы (услуги) в отношении ценных бумаг, паев, долей (вкладов) в уставных (складочных) капиталах, а также предприятия как имущественные комплексы.

К субъектам оценочной деятельности относятся: юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные в установленном законом порядке, и специалисты-оценщики, имеющие специальное образование, а также необходимые навыки и познания в области оценочной деятельности (практикующие оценщики). К оценочной деятельности привлекаются другие профессиональные участники рынка недвижимости – строители, бухгалтеры, аудиторы, юристы, налоговые консультанты, менеджеры по недвижимости и др.

1.2. Объекты недвижимости

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ:

«К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе».

Таким образом, к недвижимости относятся материальные объекты с неизменным месторасположением (и объекты, приравненные к ним) совместно с правами и обременениями, возникающими при их использовании в качестве потребительских благ (земельные территории, массивы недр, обособленные водоемы или их части, закрепленные на земле средства производства, леса, многолетние насаждения, а также воздушные и водные суда, космические объекты).

В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса РФ:

«Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненно наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в

случаях, предусмотренных настоящим Гражданским кодексом и иными законами.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации».

Структура рынка оценочных услуг¹ за 1 полугодие 2004 г. следующая, в %:

Недвижимое имущество	34,3
Ценные бумаги и бизнес	32,1
Оборудование и транспортные средства	20,2
Переоценка активов/основных фондов	11,1
Нематериальные активы и интеллектуальная собственность	1,7
Инвестиционные проекты	0,4
Прочие	0,2

1.3. Законодательство по оценочной деятельности

Оценочная деятельность, включающая оценку недвижимости, осуществляется в соответствии с:

Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 20 августа 1998 г. № 932 «Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июня 2002 г. № 395 «Положение о лицензировании оценочной деятельности»;

а также стандартами Российского общества оценщиков (РОО); международными стандартами оценки – МСО 2003 (6-е издание) Международного комитета по стандартам оценки².

¹ Эксперт. 2005. №4. С. 79.

² Русский перевод РОО. М., 2003.

1.4. Стандарты оценки

Международные стандарты оценки (МСО) – более широкие и универсальные и в то же время конкретные в тех вопросах, по которым удалось прийти к согласию. Национальные стандарты применяются в тех случаях, когда национальное законодательство предусматривает или приводит к отступлению от МСО и служат как «дополнительные стандарты».

Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Выбор стандарта стоимости определяется назначением (задачей) оценки и юридическим описанием объекта оценки.

При проведении оценки объекта на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда или решения уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации (Росимущество) оценщик обязан использовать вид стоимости объекта оценки, указанный в соответствующем определении или решении.

При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Рыночная стоимость объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости – наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости 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. Рыночная стоимость – объективный обезличенный показатель стоимости.

Типичный продавец – действующий компетентно, расчетливо и без принуждения собственник объекта недвижимости, имеющий намерение передать полное или частичное (аренда) право собственности на него другому лицу за плату, близкую к ценам (арендной плате) актуальных сделок на рынке аналогичных объектов.

Типичный покупатель – действующий компетентно, расчетливо и без принуждения инвестор (арендатор), имеющий намерение приобрести полное (или частичное) право собственности на объект недви-

жимости за плату, близкую к ценам (арендной плате) актуальных сделок аналогичных объектов.

***Виды стоимости объекта недвижимости,
отличные от рыночной стоимости***

Стоимость объекта недвижимости с ограниченным рынком – стоимость объекта недвижимости, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость замещения объекта недвижимости – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту недвижимости, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта недвижимости.

Стоимость воспроизводства объекта недвижимости – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту недвижимости, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта недвижимости.

Стоимость объекта недвижимости при существующем использовании – стоимость объекта недвижимости, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта недвижимости – стоимость объекта недвижимости, определяемая исходя из его доходности (или ценности) для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Для конкретного собственника могут быть факторы, отличающие стоимость объекта оценки от рыночной (конкретный инвестиционный проект, нетипичное финансирование, иные риски и мотивация и др.).

Инвестиции – вложение капитала в приобретение, создание и развитие объектов недвижимости в виде средств производства, других экономически потенциальных объектов, в приобретение имущественных прав, выраженных в ценных бумагах, и интеллектуальной собственности, создание и увеличение денежных и товарных резервов.

Доходность – представляет собой сумму годовых процентов, которую, как ожидается, принесут конкретные инвестиции с учетом факторов, имеющих отношение к делу, т.е. отражающей «точку зрения» рынка.

Стоимость объекта недвижимости для целей налогообложения – стоимость объекта недвижимости, определяемая для исчисле-

ния налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость, стоимость после переоценки).

Ликвидационная стоимость объекта недвижимости – стоимость объекта недвижимости в случае, если объект недвижимости должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Кроме ограниченности времени реализации должен учитываться фактор вынужденности продажи, а также коэффициент эластичности спроса, которые формируют ликвидационную скидку.

Утилизационная стоимость объекта недвижимости – стоимость объекта недвижимости, равная рыночной стоимости материалов, входящих в него, с учетом затрат на утилизацию объекта недвижимости.

Специальная стоимость объекта недвижимости – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки.

Стоимость недвижимости при ее оценке – это подтверждение полезности, спроса, дефицитности, возможности прав на конкретный объект недвижимости и отражение его ценности на определенную дату.

Подходы к оценке: затратный, сравнительный, доходный

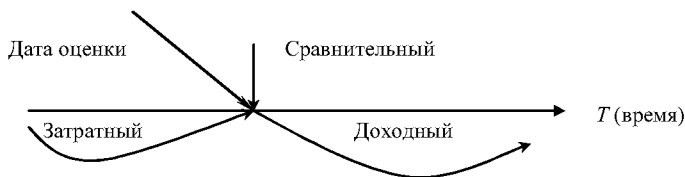
Существование различных подходов к оценке недвижимости отражает поведение типичных участников рынка недвижимости, которые сравнивают стоимость недвижимости с затратами на ее создание, ценами на аналогичные объекты и ожидаемыми преимуществами при владении недвижимостью. Кроме того, для несовершенного и неравновесного рынка недвижимости сложно разработать единый подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. При этом используется информация предыдущего периода (до даты оценки).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта недвижимости с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Используется информация о сделках и предложениях, максимально приближенных к дате оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости. Основывается на предполагаемых (расчетных, прогнозных) показателях (информации) в период, следующий за датой оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, чтобы учесть все обстоятельства, характерные для рынка недвижимости. На рисунке схематично представлена взаимосвязь подходов и периодов использования информации.



Подходы к оценке и периоды использования информации

Методы оценки

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Дата проведения осмотра и оценки объекта недвижимости

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта недвижимости. Датой проведения оценки может быть любая дата до даты представления отчета об оценке.

Дата (период) осмотра объекта оценки – любая дата (период) фактического осмотра объекта недвижимости до даты его оценки. Дата последнего осмотра объекта недвижимости должна совпадать с датой проведения оценки.

Цена объекта недвижимости

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект недвижимости или его аналог.

Затраты – денежная сумма, равная издержкам на создание объекта недвижимости или его аналога.

Аналог объекта недвижимости

Аналог объекта недвижимости – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту недвижимости другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта недвижимости

Срок экспозиции объекта недвижимости – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта недвижимости до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта недвижимости

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта недвижимости.

Итоговая величина стоимости объекта недвижимости – получается как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта недвижимости при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Итоговая величина стоимости объекта недвижимости должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в виде диапазона величин, в иной валюте).

Итоговая величина стоимости объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации (Росимущество), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом недвижимости, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом недвижимости или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Экспертиза отчета об оценке недвижимости

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта недвижимости требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов оценки и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Лицензирование оценочной деятельности

Оценка объекта недвижимости может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При заключении договора об оценке оценщик обязан информировать заказчика о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Основными требованиями и условиями для получения лицензии на осуществление оценочной деятельности являются:

- наличие в штате как минимум одного постоянного работника, имеющего профессиональное образование в области оценочной деятельности (оценщика);
- соблюдение оценщиком законодательных и нормативно-правовых актов;
- повышение оценщиком не реже одного раза в три года квалификации в области оценочной деятельности;
- страхование гражданской ответственности оценщика;
- предоставление по запросу лицензирующего органа материалов для контроля оценочной деятельности.

Лицензия в соответствии с законодательством выдается на пять лет. С 1 января 2006 г. вводится саморегулирование оценочной деятельности вместо ее лицензирования. Функции регулирования и контроля будут осуществлять профессиональные саморегулируемые организации (СРО).

Требования к проведению оценки недвижимости

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта недвижимости. Оценщик осуществляет сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта недвижимости правами иных лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту недвижимости; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта недвижимости; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта недвижимости с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом недвижимости;
- анализ рынка недвижимости. Оценщик определяет и анализирует рынок недвижимости, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта недвижимости и обосновывает их выбор;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Оценщик проводит необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта недвижимости с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта недвижимости, результатов анализа рынка недвижимости, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта недвижимости в будущем (рисков), и другой информации;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта недвижимости;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

1.5. Цели оценки недвижимости

Формулировка цели оценки объекта недвижимости необходима для выбора вида стоимости. Вид стоимости, определяемый для каждой конкретной ситуации, называется *базой оценки*. Основными целями оценки объекта недвижимости и соответствующими базами оценки являются:

- покупка или продажа (рыночная стоимость, инвестиционная стоимость);

- продажа в течение ограниченного периода времени (ликвидационная стоимость);
- использование объекта недвижимости в качестве залога для обеспечения кредитных обязательств (рыночная стоимость, стоимость замещения, стоимость воспроизводства, стоимость при существующем использовании);
- страхование (стоимость замещения, стоимость воспроизводства);
- принятие инвестиционных решений (рыночная стоимость, инвестиционная стоимость);
- налогообложение (стоимость для целей налогообложения);
- составление финансовой (бухгалтерской) отчетности (рыночная стоимость, стоимость замещения, стоимость воспроизводства, утилизационная стоимость);
- включение в проспекты эмиссии (рыночная стоимость, инвестиционная стоимость);
- разделение, слияние или выделение объектов недвижимости (рыночная стоимость, стоимость замещения, стоимость воспроизводства);
- сдача в аренду (рыночная стоимость, инвестиционная стоимость);
- переоценка основных фондов (стоимость замещения, стоимость воспроизводства);
- передача в управление (рыночная стоимость) и др.

1.6. Информационная база оценки

Первичная информация по объекту оценки должна быть тщательно проверена совместно с лицами, участвующими в сделке по купле-продаже (покупатель, продавец, риэлтер, юрист) для подтверждения данных, необходимых для оценки: даты продажи; договора купли-продажи с указанием переданных прав, условий финансирования, чистоты сделки; описание объекта недвижимости; результаты и выводы проведенных правовых, строительных, экологических и иных экспертиз; данные бухгалтерского учета о затратах на содержание недвижимости и полученных доходах и др.

Нормативно-правовая база

К нормативно-правовой базе относятся:

- справочники оценщика;
- индексы цен в строительстве – ежеквартальный межрегиональный информационно-аналитический бюллетень;