**Содержание:**

Введение 3

1.Теоретические основы оценки стоимости объектов недвижимости   
1.1. Понятие недвижимости.

1.2..Стоимость недвижимости и ее основные виды 7  
1.3.Этапы процесса оценки недвижимости.

2. Принципы экономической оценки недвижимости.

2.1 Принципы, основанные на представлениях пользователя 15

2.2.Принципы, связанные с землей и ее освоением 18

2.3.Принципы, связанные с рыночной средой 29

2.4.Принцип лучшего и наиболее эффективного использования. 22

Заключение 31

Список использованной литературы 33

**Введение**

С формированием рыночных отношений понятия «недвижимость» и «оценка различных объектов недвижимости» стали широко использоваться на практике, однако их теоретическое обоснование применительно к специфическим условиям рынка России находится в стадии становления и развития, а многие термины имеют неоднозначное трактованное.

Оценка недвижимого имущества необходима:

при операциях купли продажи или сдачи в аренду;

при акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;

при привлечении новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;

при кадастровой оценки для целей налогообложения объектов недвижимости зданий и земельных участков;

при страховании объектов недвижимости;

при кредитовании под залог объектов недвижимости;

при внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставной капитал предприятий и организаций;

при разработке инвестиционных проектов и привлечении инвесторов;

при ликвидации объектов недвижимости;

при исполнении прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров;

при других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

Изучение выбранной темы предполагает достижение следующей цели – исследовать основные теоретические и практические аспекты оценки стоимости недвижимости. В соответствии с определённой целью в представленной курсовой работе были поставлены и решены следующие задачи:

-рассмотреть теоретические и методические основы оценки стоимости недвижимости;

-обобщить полученный материал в данной работе и сделать выводы.

Проблема оценки стоимости недвижимости имеет достаточное широкое освещение в источниках современной научной экономической литературы. В качестве теоретической основы изучения в курсовой работе применялись учебные пособия российских авторов.

Поставленные цели и определённые задачи обусловили структуру работы. Курсовая работа состоит из введения, основной части, состоящей из двух глав, и заключения включает в себя список литературы и приложения.

**Раздел 1 Теоретические основы оценки стоимости объектов недвижимости.**

**1.1.Понятие недвижимости.**

**Недвижимое имущество** - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Под объектом недвижимостипонимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружения, относящиеся к данному участку;

обособленные водные объекты, многолетние насаждения;

инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;

стационарные сооружения благоустройства территории участка;

элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка;

другие объекты, которые в совокупности с вышеперечисленными компонентами недвижимости составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое.

В мировой практике под недвижимостью понимается земельный участок и все, что находится под проекцией к центру земли, и все, что находится над ним, продленное в бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к нему природой (деревья, вода и др.) или человеком, а также права на эти объекты (многогранная пирамида). Т. е. понятие недвижимости можно представить в виде пяти блоков, четыре из которых отражают физический состав, а пятый – юридическое содержание:

- земельный участок;

- объекты над поверхностью участка;

- имущество под поверхностью участка, в том числе полезные ископаемые;

- воздушное пространство;

- комплекс прав на объекты недвижимости.

Экономика недвижимости – наука об управлении объектами недвижимости.

В настоящее время деление имущества на движимое и недвижимое существует во всех зарубежных государствах и в России где уже имеется достаточная юридическая база для ведения различных сделок с недвижимостью.

Согласно мировой терминологии, недвижимостью является «земля сама по себе, пространство над поверхностью земли и пространство под землей».

Недвижимость также включает в себя все объекты, прочно связанные с землей. В России понятие «недвижимость» раскрыто в Гражданском кодексе РФ, принятом Государственной Думой 21 октября 1994 года. В статье 130 сказано, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть 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».

Следует обратить внимание на то, что законодатели отнесли к недвижимости явно движимые вещи и дали возможность отнести к ней и иное имущество.

Это порождает большие трудности для юристов и оценщиков при анализе правовых критериев сделок с недвижимостью, так как явно неудачное определение стирает физические критерии различия движимого и недвижимого имущества.

В классической теории понятие «недвижимость» включает не только землю или почву, но и все, что связано с землей, независимо от характера природы, например: деревья и растения, влияние общества, здания, сооружения и другие строения. Недвижимость включает не только земную поверхность, но и все то, что находится под и над ней. Согласно юридической теории участок земли представляет многогранную пирамиду, вершина которой помещена в центр земли, а боковые грани простираются через земную поверхность и идут наверх до бесконечности.

Данное определение теоретически описывает полное право собственности. Однако законы разных стран ограничивают это право.

В практике оценки недвижимость – это, прежде всего строения (здания и сооружения) и земельные участки, расположенные как под этими строениями, так и отдельно.

При определении стоимости недвижимости следует различать экономическое понятие «недвижимость» и юридическое – «недвижимая собственность». Последней являются «права на владение, которые переходят вместе с недвижимостью». Эти права включают в себя право продавать, отказываться от владения, сдавать в аренду и использовать собственность любым иным способом.

Статья 261 главы 17 Гражданского кодекса РФ (вступает в действие со дня введения в действие Земельного кодекса РФ) определяет, что собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка. Если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Недвижимость как экономическая категория есть материальный актив, стоимостной, эквивалент которого определяется эффективностью его использования в качестве экономического блага, товара или источника дохода.

Ни в одной стране мира нет абсолютного права собственности на землю. Теория оценки выделяет пять властных полномочий правительства, ограничивающих права собственности:

1.Право на принудительное изъятие или присвоение права на частную собственность с выплатой справедливой компенсации владельцу.

2.Право вводить налогообложение и взимать налоги с владельцев недвижимости для поддержания государственных программ и оказания общественных услуг.

3.Право передавать недвижимость во временное ведение (пожизненное владение, хозяйственное ведение, аренду, оперативное управление и т. д.).

4.Право регулирования имущественных отношений (полноценное право) для обеспечения обороноспособности, безопасности, здоровья, моральных устоев и благосостояния общества.

5.Право государства возвращать в свою собственность недвижимость в случае смерти владельца, не оставившего завещания, и при отсутствии законных наследников.

В соответствии с Гражданским кодексом в РФ признаются. Частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ст. 212) признаются вещные права, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения имущества и право оперативного управления имуществом.

В соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ним» («утвержден», «21.07,97 г., № 122-ФЗ.) Недвижимое имущество (недвижимость) – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы (ст.1).

**Кондоминиум** – это правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной совместной собственности.

В соответствии с введенным в действие в 1995-1996 гг. Гражданским Кодексом Российской Федерации (ст. 130) недвижимость относится к недвижимым вещам, которые в свою очередь принадлежат к объектам гражданских прав, и недвижимость выделена в самостоятельный объект гражданского права.

*Для того чтобы решить вопрос о том, что можно, а что нельзя отнести к недвижимости выделяют ее сущностные признаки и состояние*:

- связь с землей,

- степень подвижности,

- длительность кругооборота,

- форма функционирования и ее состояние в процессе использования,

- способ переноса стоимости в производственном процессе или потери потребительских свойств.

Для недвижимости характерны, прежде всего, неподвижность, прочная связь с землей (физическая и юридическая), она многократно используется (долго служит), сохраняет свою натурально-вещественную форму в течение всего срока службы, переносит свою стоимость постепенно по мере износа.

Функциональное назначение недвижимости может быть производственное и непроизводственное. При производственном назначении недвижимость прямо или косвенно участвует в создании товаров или услуг; При непроизводственном - не участвует в создании товаров, но обеспечивает условия для обслуживания и проживания населения.

Поскольку недвижимость в процессе использования утрачивает свою натуральную форму, то возникает необходимость ее воспроизводства.

Здания, сооружения, многолетние насаждения относятся к воспроизводимым видам недвижимости.

Земельные участки, природные месторождения, природные водные бассейны в большинстве случаев невозможно воспроизвести.

Недвижимость может быть разной степени износа, иметь различный срок службы и соответственно утраты своей стоимости, разные способы ее возмещения.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Классификация объектов недвижимости Определение объектов недвижимости предполагает выделение в их структуре двух элементов (рис.1):

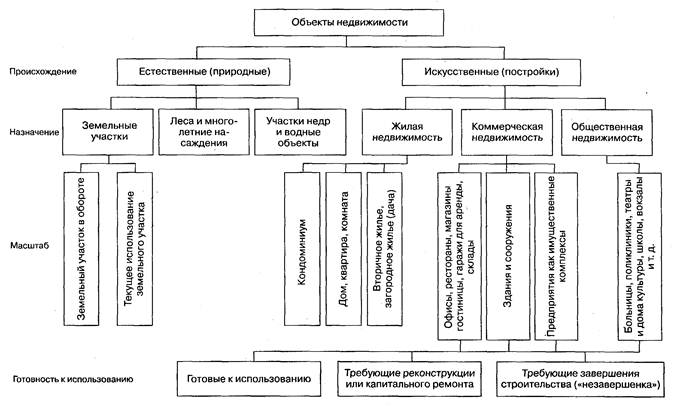


Рисунок 1 – Укрупненная классификация объектов недвижимости

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

2.*Искусственные объекты (постройки):*

а) жилой малоэтажный дом (до 3этажей), многоэтажный дом (от 4до 9этажей), дом повышенной этажности (от 10до 20этажей), высотный дом (свыше 20этажей). Объектами жилой недвижимости могут также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом.

б) коммерческие офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс.

в) *общественные здания и сооружения, лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.):*

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

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

• специальные здания и сооружения: памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты. Административные: суд, милиция, прокуратура, органы власти, и т.д.

г) инженерные сооружения *–* мелиоративные сооружения и дренаж и т.д.

Каждую из этих групп можно разбить на подгруппы на основе агрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты называются недвижимостью по закону, однако данная категория объектов опирается на недвижимость по природе.

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к незаконченным объектам строительства(«незавершенная»). К «незавершенной» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке в эксплуатацию*.* Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы*,* и объекты, на которых работы прекращены*.* В соответствии с действующим порядком различают: консервациюи полное прекращение строительства.Решение о прекращении строительства принимает застройщик. В решении указываются причины консервации или полного прекращения строительства.

В случае консервации определяются срок, на который консервируется (временно прекращается) строительство, условия консервации, наименование организации, на которую возлагаются подготовка стройки к консервации, ответственность за сохранность построенных объектов.

Если же строительство прекращено полностью, то определяется порядок ликвидации и использования уже построенных объектов или их частей, смонтированных конструкций и оборудования, реализации завезенных на стройку материальных ценностей.

Классификация искусственных объектов по готовности к эксплуатации приведена на рис.2

Покупатели коммерческой недвижимости приобретают их с целью получения дохода либо для развития бизнеса и дальнейшей работы на покупаемом объекте.

На сформировавшемся западном рынке принимается объект, отличающийся от российской классификация объектов коммерческой недвижимости по категориям. А. B.С. (рис.3).

**Категория А.** Недвижимость, используемая владельцем для ведения бизнеса. Подразделяется на:

1) Специализированную недвижимость, приспособленную для ведения определенного бизнеса и обычно продающуюся вместе с бизнесом (например, нефтеперегонные заводы, химические предприятия, цеха для размещения машин и оборудования и т. п.).

2) Неспециализированную недвижимость – обыкновенные здания – офисы, склады, магазины, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

**Категория В.** Недвижимость для инвестиций. Данными видами недвижимости владеют с целью получения дохода от аренды и/или извлечения прибыли на вложенный капитал.

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



Рисунок.2 – Классификация искусственных объектов по готовности к эксплуатации

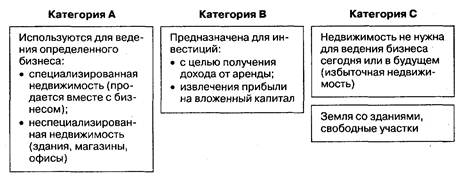


Рисунок.3 – Классификация коммерческих объектов недвижимости на западном рынке

Рынок коммерческих объектов недвижимости в России стал формироваться одновременно с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческих объектов намного меньше, чем жилых, поэтому и сделок меньше, хотя во всем мире коммерческие объекты считаются наиболее привлекательными. Преобладающей формой сделок в этом секторе является аренда. Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход коммерческие и создающие условия промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся: магазины и торговые комплексы; гостиницы и развлекательные центры, офисы, гаражи и др. Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, – это складские и логистические комплексы, объекты промышленного назначения, индустриальные парки и др.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки, стоимости различных категорий недвижимости. В процессе классификации выделяются отдельные группы недвижимости, имеющие сходные характеристики функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке.

**1.2.** **Стоимость недвижимости и ее основные виды.**

Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов (рис.4). Поэтому, когда речь идет о стоимости недвижимости, всегда фиксируется дата оценки. Причем по времени стоимость может изменяться не равномерно, а скачкообразно при неблагоприятном сочетании взаимовлияющих факторов. Поэтому необходимо уметь прогнозировать возможное скачкообразное изменение стоимости недвижимости при ее оценке.

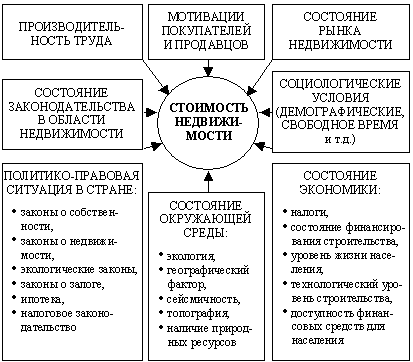


Рис.4 Влияние различных факторов на стоимость недвижимости

Определение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:

*Физические:* природные, земля, климат, ресурсы, топография, почва. И созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;

*социальные:* тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;

*экономические:* тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;

*политические (административные):* ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды.

Оценка обычно проводится профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки для получения кредита под залог недвижимости, при внесении имущества в качестве взноса в уставный капитал, при страховании и налогообложении объектов. *В общем виде классификацию основных целей, для которых производится оценка**недвижимости, можно представить в следующем виде:*

оценка для покупки или продажи;

оценка для использования недвижимости в качестве обеспечения кредитных обязательств;

оценка для составления финансовой и бухгалтерской отчетности;

оценка при решении вопросов о слиянии или поглощении компаний;

технико-экономическое обоснование нового строительства;

взнос в уставный капитал компании;

оценка для определения стоимости аренды;

оценка для целей страхования;

оценка для целей налогообложения и т.д.

Могут иметь место и другие цели оценки, при этом их формулировки и возможные базы оценки должны быть четко определены и согласованы. В зависимости от цели оценки определяются различные виды стоимости недвижимости.

Стоимость недвижимости, как и любого товара, имеет две формы

Проявления – потребительную и меновую стоимость.

Потребительная стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями.

Плодородие и местоположение земельного участка, «количественные» и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительную стоимость объекта недвижимости. Например, устаревший в архитектурном и инженерном плане жилой дом может представлять для семьи высокую потребительную стоимость, обусловленную историческими или родословными факторами, однако его меновая стоимость будет небольшой.

Меновая стоимость возникает в процессе обмена объектов недвижимости. При этом в товарном хозяйстве всеобщим эквивалентом измерения выступают деньги. На конкурентном рынке цена как денежное выражение стоимости является фактором, уравновешивающим силы спроса и предложения. Форма проявления меновой стоимости – цена, которая отражает суммарное действие всех рыночных факторов.

**Цена** – это денежное выражение стоимости объекта недвижимости, с точки зрения типичных субъектов рынка, на конкретную дату продажи исходя из варианта его наилучшего использования. Цена как форма проявления стоимости, выражающая результат, неизбежно отклоняется под влиянием различных финансовых факторов от стоимости при заключении сделки между покупателем и продавцом в конкретных рыночных условиях.

Задача практикующих оценщиков – оценить стоимость объекта как фундаментальную основу оценки.

*Для этого практикующим оценщикам необходимо правильно выбрать вид определяемой стоимости, соответствующий целям и условиям оценки с учетом:*

•Международных стандартов оценки;

•Перехода российской экономики на международные требования бухгалтерского учета и аудита;

•Принципов финансового менеджмента и инвестиционного проектирования.

*В зависимости от целей оценки, полноты оцениваемых прав на недвижимость различные виды стоимости могут быть объединены в две основные группы:*

•Стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;

•Стоимость в пользовании как выражение потребительной стоимости.

Стоимость в обмене характеризует способность объекта недвижимости *обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке,* *купли-продажи, передачи в залог, в том числе и под кредиты, сдачи в аренду, внесения в уставные фонды предприятий и т.п. Формы проявления стоимости в обмене:*

•Рыночная;

•Ликвидационная;

•Залоговая;

•Страховая;

•Арендная;

•Утилизационная.

Стоимость в пользовании обусловлена полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования и носит субъективный характер, отражая сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

Оценка стоимости в пользовании объекта недвижимости производится исходя из существующего профиля его использования и тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в начальный период функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Стоимость в пользовании рассчитывается исходя из текущего использования объекта, приближается к рыночной стоимости по мере увеличения количества покупателей, желающих и способных приобрести недвижимость для подобных целей.

*Формы проявления стоимости в пользовании:*

•Инвестиционная;

•Балансовая;

•Для целей налогообложения и другие.

Каждая из перечисленных форм стоимости в обмене и в пользовании имеет

свою область применения и ограничения.

Краеугольный камень теории оценки недвижимости – это понятие «рыночная стоимость».

На практике используются различные определения рыночной стоимости, причем в юридических инстанциях, кредитных организациях, финансовых и страховых компаниях ее трактовка имеет определенные особенности.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – 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, и на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 06 июля 2001 г. № 519).

Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;

обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;

объект выставляется на открытом рынке достаточное время;

цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;

оплата производится в денежной форме (наличной и безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

а) **стоимость объекта оценки с ограниченным рынком** – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) **стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) **стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий с учетом износа объекта оценки;

г) **стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, которую определяют исходя из существующих условий, и цели его использования;

д) **инвестиционная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, которую определяют исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

е) **стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – сто­имость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов

(в том числе инвентаризационная стоимость);

ж) **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

з) **утилизационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

и) **специальная стоимость объекта оценки** – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

**1.3.** **Основные этапы процесса оценки недвижимости.**

**Процесс оценки** – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Процесс оценки обычно включает несколько этапов:

*Этап 1. Постановка задачи:*

•Идентифицируется и подробно описывается оцениваемый объект;

•Устанавливается цель оценки;

•Устанавливается вид оценочной стоимости (рыночная, инвестиционная либо иная), подлежащей определению в ходе оценки;

•Устанавливается дата оценки.

*Этап 2.Идентифицируя оцениваемый объект*, следует, прежде всего, определить и письменно зафиксировать его местоположение, статус и физический состав.

*Этап 3. Цель оценки* – возможность использования заключения об оценочной стоимости. Она во многом предопределяет вид оценочной стоимости, которая должна быть определена, характер используемых данных, принципы, суждения и подходы, которыми руководствуется оценщик. Поэтому однозначное определение и фиксация цели оценки проводятся именно на этапе постановки задачи.

*Этап 4.Вид оценочной стоимости*, фиксируемый при постановке задачи, должен соответствовать цели оценки и определяться в соответствии с законодательными стандартами и общепринятыми правилами оценочной деятельности. Так, например, для налогообложения недвижимости, принадлежащей физическим лицам, определяется инвентаризационная стоимость; для принятия решения о совершении сделки, к которой замечен интерес,– рыночная стоимость имущества.

*Этап 5.Составление плана работ на этом этапе определяются:*

•График работ по оценке;

•Источники и способы сбора информации;

•Затраты на сбор и обработку информации;

•Оценочная методология, соответствующая цели оценки и избранному виду оценочной стоимости;

•Вознаграждение оценщика.

*Этап 6.Информация, необходимая для проведения оценки*, может быть получена из периодических изданий и другой литературы, посвященной рынкам недвижимости, в специализированных базах, данных, в государственных и муниципальных органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость, в риэлтерских и строительных фирмах, у других оценщиков. Большинство профессиональных оценщиков обладают собственными базами данных. Для получения информации могут потребоваться соответствующие специалисты, командировки в другие регионы, маркетинговые, социологические и другие исследования.

*Этап 7.Затраты на сбор и обработку информации могут включать:*

•Расходы на доступ к платным базам данных и иным источникам информации;

•Оплату услуг специалистов, привлекаемых к оценке (в зависимости от обстоятельств оценщик может воспользоваться услугами юристов, бухгалтеров, строителей, архитекторов и других специалистов);

•Командировочные расходы;

•Оплату маркетинговых, социологических и других исследований;

•Расходы на изготовление материалов к отчету об оценке (карты, схемы, чертежи, таблицы, фотоматериалы и т.д.).

Вознаграждение оценщика устанавливается исходя из всех запланированных затрат с учетом сложности задачи и объема работ.

*Этап № 8.Сбор и обработка данных.*

На этом этапе оценщик собирает данные, касающиеся не только самого оцениваемого объекта, но и его ближайших окрестностей, а также района, поселения (поселка, города) и региона его местоположения. В зависимости от природы оцениваемого объекта может потребоваться информация об аналогичных объектах в других регионах или даже других странах.

Оценщику могут потребоваться данные о продажных ценах аналогичных объектов, о расценках на строительные работы, другие экономические данные, информация об окружающей природной среде (климат, экология, геология и т.д.), данные о социальных (демографических, религиозных, культурных и др.), правовых, политических и других факторах, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

Особое внимание следует уделить проверке полноты и достоверности собранной информации. Данные, в которых имеются неустранимые сомнения в полноте или достоверности, должны быть отброшены.

Собранные данные должны быть обработаны и подготовлены для дальнейшего использования в оценочном процессе. Может потребоваться внесение обоснованных корректировок, уточняющих и дополняющих данные.

*1 этап определение задачи оценки недвижимости:*

**Оценка недвижимости** – это определение стоимости недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Определение цели оценки недвижимости изначально является основой для выбора методик оценки и, соответственно, оказывает значительное влияние на результат оценки.

В дальнейшем происходит определение вида стоимости, который необходимо в соответствии с поставленной целью.

*В рыночных условиях выделяют различные виды стоимости недвижимости:*

***1.Рыночная стоимость –*** это наиболее вероятная цена продажи на конкурентном и открытом рынке, при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств;

**2.Потребительская стоимость** – это стоимость недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества;

**3.Инвестиционная стоимость** – это стоимость оцениваемого объекта для специфического инвестора, прирост рыночной стоимости объекта недвижимости в результате инвестирования;

**4.Страховая стоимость** – это стоимость объекта, определяемая для целей страхования, обычно это стоимость замещения или восстановительная стоимость;

**5.Стоимость замещения** – это стоимость нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкция и оборудования;

**6.Восстановительная стоимость** – это стоимость возмещения объекта, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта;

**7.Залоговая стоимость –** это стоимость при вынужденной продажи, она идентична рыночной стоимости, но ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, которые необходимы для наилучшей цены;

**8.Стоимость налогообложения** – это стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов, это рыночная или восстановительная стоимость в зависимости от объекта недвижимости, в России используется инвентаризационная стоимость, базирующаяся на восстановительной стоимости;

**9.Инвентаризационная стоимость** – это восстановительная стоимость объекта с учётом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги;

**10.Утилизационная стоимость –** это стоимостьобъекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учётом затрат на утилизацию объекта оценки;

**11.Стоимость действующего предприятия** – это стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства, при этом оценка стоимости отдельных объектов предприятия заключается в определении вклада, которые носят эти объекты в качестве составленных компонентов действующего предприятия.

Далее происходит выявление объекта оценки – установленных имущественных прав, связанных с объектом оценки. Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним теперь осуществляют вновь созданные учреждения юстиции по регистрации прав - самостоятельные юридические лица, подотчетные и контролируемые Министерством Юстиции Р.Ф.

Факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выдачей свидетельства, и на документах выражающих содержание сделки, делается специальная надпись.

Сама процедура регистрации сводится к записям информации о правах на каждый объект недвижимости и его параметрах в Едином Государственном Реестре прав. Устанавливается дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Формулируются ограничивающие условия заявления в отчёте, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

*2 этап составление плана и договора на определение оценки недвижимости.*

Определяются источники информации, методы оценки недвижимости на которую определяется стоимость объекта оценки.

Формулируются ограничивающие условия заявления в отчёте, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества. Затем составляется план работы. Суммируются затраты на проведение оценки недвижимости и оговаривается денежное вознаграждение за проведение оценки недвижимости. Составляется договор на оценку недвижимости.

*3 этап сбор и анализ информации об объекте недвижимости, сбор и обработка следующей информации и документации:*

1.Првоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;

2.Данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;

3.Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

4.Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с цель определения его стоимости, а также другой информации связанной с объектом оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, а также выбор аналогов объекта оценки и его обоснование.   
Осмотр объекта и прилегающей территории, описание юридического статуса объекта недвижимости, физических и экономических характеристик, месторасположение.

Анализ и обработка информации.

*4 этап анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как уже застроенного, предположительного вакантного земельного участка.*

*Юридическая допустимость.*

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению.

Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования. На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды. Если наиболее эффективный вариант использования объекта сдерживается наличием договора аренды, это следует отразить в отчете об оценке.

Например, если объект ограничен договором аренды земли, срок которого истекает более чем через 12 лет, то, возможно, нет экономической целесообразности в строительстве нового здания, у которого экономический срок службы составляет 40 лет.

Кроме того, необходимо учитывать возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости. Данные ограничения могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов. Это, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста. Действующие правила землепользования направлены на охрану окружающей среды. Оценщики должны учитывать нормативы по чистоте воздуха, воды, а также общественное мнение о предполагаемых проектах застройки территорий.

Пример. Строительство зданий определенной этажности, противопожарные разрывы, требования инсоляции.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если оценщик предполагает внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

*Финансовая целесообразность.*

**Технология арт. Формовка** – это современная и эффективная идея для малого бизнеса, которая за время своего существования уже не единожды подтверждала свои преимущества.

Собираясь открывать свое дело, начинающего предпринимателя, прежде всего, волнует вопрос финансовой выгоды. Какова рентабельность производства? Какой срок окупаемости инвестиций? Какая чистая прибыль в данном случае?

И здесь, если речь идет о технологии Арт-формовка, то все вышеперечисленные показатели весьма оптимистичны.

Правовая обоснованность выбранного варианта использования, физическая осуществимость и финансовая целесообразность. Определение наивысшей стоимости недвижимости.

*5 этап расчёт оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трёх подходов:*

Оценка стоимости на основе доходного подхода.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценки качества и количества дохода, которая эта недвижимость способна принести.

**Капитализация дохода** – это процесс, определяющий будущую взаимосвязь дохода и текущую стоимость объекта.

**Коэффициент капитализации** – норма дохода, отражающая взаимосвязь между объектом доходом и стоимостью объекта оценки.

**Ставка капитализации** – это отношение рыночной стоимости имущества к «приносимому» им чистого дохода.

**Ставка дисконтирования** – это норма сложного процента, которая применяется при пересчёте в определённый момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Модель капитализации дохода.

***Доходный подход*** *—* совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности ожидаемых доходов от его использования.

При оценке с позиции доходного подхода во главу угла ставятся будущие доходы от эксплуатации объекта на протяжении срока его полезного использования как основной фактор, определяющий современную величину стоимости объекта. В исчислении совокупного дохода от объекта за ряд лет его жизни, в методах доходного подхода используют приемы, известные из теории сложных процентов.

Методы доходного подхода (метод капитализации и дисконтирование денежных потоков) опираются на такие отмеченные выше принципы, как принцип ожидания, учета факторов производства*,* наилучшего и полного использования*,* вклада*.*

Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операционный имущественный комплекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования. Применение методов доходного подхода сталкивается с тем ограничением, когда затруднительно оценить чистый доход непосредственно от оцениваемого объекта в силу того, что этот объект не производит конечной продукции или конечных услуг или в большей степени имеет социальное, чем экономическое значение.

Сначала рассчитывают чистый доход от функционирования всей производственно-коммерческой системы. Затем либо определяют стоимость всей системы и из неё тем или иным образом выделяют стоимость машинного комплекса, либо сначала вычленяют из суммы чистого дохода ту его часть, которая непосредственно создаётся машинным комплексом, а уже потом по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса.

*Доходный подход реализуется в методах*:

•Дисконтирование чистых доходов;

•Прямая капитализация дохода;

•Равно эффективный функциональный аналог;

Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операционный имущественный комплекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования.

Доходный подход исходит из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации прибыли и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

*Доходный подход оценивает стоимость недвижимости, в данный момент как текущую стоимость денежных потоков отражает:*

• Качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

• Риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

*Доходный подход используется при определении:*

• Инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не оплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов этого объекта;

• Рыночной стоимости.

**Дисконтирование** – это удешевление будущих денег при приведении их к деньгам сегодняшним*.* Дисконтирование исходит из того, что капитал в обороте как бы самовозрастает и от этого деньги удешевляются.

Метод дисконтирования будущих денежных потоковиспользуется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

В зависимости от характера оцениваемого оборудования, Оценщик может в качестве ожидаемых доходов рассматривать чистый денежный поток или различные формы прибыли.

Особенностью методов дисконтированных денежных потоков и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью цен на готовую продукцию, сырье, материалы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемого оборудования.

Еще одним аргументом, выступающим в пользу применения метода дисконтированного денежного потока, является наличие информации, позволяющей обосновать модель доходов (финансовая отчетность предприятия, ретроспективный анализ оцениваемого предприятия, данные маркетингового исследования рынка, планы развития компании).

*При подготовке исходных данных для оценки с помощью доходного подхода применяется финансовый анализ, поскольку с его помощью можно оценить особенности развития предприятия, в т. ч:*

•Темпы роста;

•Издержки, доходность;

•Ставку дисконтирования.

Метод дисконтирования является одним из вариантов доходного подхода к оценке машин и оборудования. Как и другие варианты доходного подхода, он основан на базовой посылке, что стоимость объекта равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность.

В отличие от оценки недвижимости в оценке оборудования, данный метод применяется довольно часто из-за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых предприятий.

Основные этапы применения метода

*Практическое применение метода дисконтирования денежных потоков, предусматривает следующие основные этапы:*

•Выбор величины прибыли (или денежного потока), которые будут дисконтированы;

•Расчет адекватной ставки дисконтирования.

•Определение предварительной величины стоимости.

•Проведение коррекции на недвижимость (учёт дохода, приходящийся на здание).

• Определение рыночной стоимости доходным подходом.

*Выбор величины прибыли (денежного потока).*

Данный этап фактически подразумевает выбор перевода текущей производственной деятельности, результат которой будет капитализирован.

*Оценщик может выбирать между несколькими вариантами:*

• Прибыль последнего отчетного года;

• Прибыль первого прогнозного года;

• Средняя величина денежного потока за несколько последних отчетных лет (3-5 лет).

В качестве расчётной величины может выступать либо чистая прибыль после уплаты налогов, либо прибыль до уплаты налогов, либо величина денежного потока.

В большинстве случаев на практике в качестве капитализируемой величины выбирается денежный поток последнего отчетного года.

Для каждого вида денежного потока существует свой тип ставки дисконтирования, связанной с определенными рисками.

Определение ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования –** это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Ставка дисконтирования рассчитывается на той же основе, что и денежный поток, к которому она применяется.

*Существуют различные методики определения ставки дисконтирования, наиболее распространёнными из которых являются:*

•Для денежного потока собственного капитала;

•Модель оценки капитальных активов;

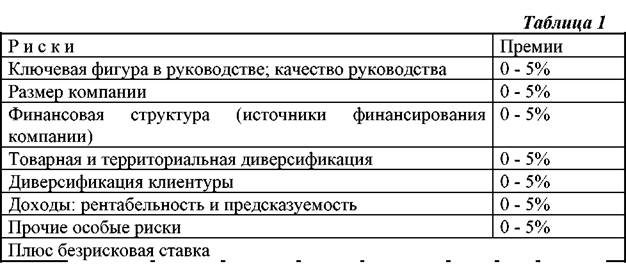
•Кумулятивный подход;

•Без долгового денежного потока;

•Модель средневзвешенной стоимости капитала.

*Кумулятивный метод*определения ставки дисконтирования основан на экспертной оценке рисков, связанных с вложением средств в оцениваемый бизнес.

Кумулятивный метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого оборудования. *Для определения ставки дисконтировании, к без рисковой ставке дохода прибавляется дополнительные премии за риск вложения в предприятие по следующим факторам:*



При этом известно, что увеличение нормы дохода происходит по мере повышения степени риска инвестиций.

*Последовательность шагов:*

1.Определить премии за риск вложения в предприятия по дополнительным факторам;

2.Просуммировать эти значения;

3.Ставка дисконтирования рассчитана методом кумулятивного построения по формуле: **(8) R = R 0 + Кр ,** где, **R 0** – без рисковая ставка;

**Кр** – компенсации за риск вложения в объект оценки.

Определить очищенную от риска норму дохода.

Определить премии за риск вложения в предприятие по дополнительным факторам.

Определение очищенной от риска нормы дохода*.*

Для инвестора без рисковая, ставки представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется практическим отсутствием риска и высокой степенью ликвидности. В качестве без рисковой ставки дохода в мировой практике обычно используется ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям) с аналогическим исследуемым проектом горизонтом инвестирования. Для оценки российских компаний может быть принята ставка по вложениям с наименьшим уровнем риска. Например, ставка по валютным и рублёвым депозитам в сбербанке или других наиболее надежных банках, либо доходность ООВЗ (ВЭБ)1.

**ООВЗ** – это облигации областного внутреннего займа.

Метод прямой капитализации доходаиспользуется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т.е. бизнес будет стабильно развиваться.

При использовании метода капитализации, репрезентативная величина доходов делиться или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от использования оборудования в его стоимость. Коэффициент капитализации может быть рассчитан на основе ставки дисконтирования (с вычитанием из ставки дисконтирования ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока). Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными, равномерными темпами роста или при аренде.

Метод равно эффективного функционального аналога.

В отличие от двух других способов, «данный» методов позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчёту чистого дохода.

Данный метод предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции, но может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям.

Преимущество метода равно эффективного функционального аналога состоит в том, что он позволяет обойтись без расчёта выручки от реализации продукции, что очень важно, если машинный комплекс производит промежуточную продукцию или выполняет промежуточные работы, цены на которые не установлены.

Методы доходного подхода имеют как сильные, так и слабые стороны.

*К сильным сторонам относятся:*

•Отражает интересы покупателя (инвестора);

•Возможность выполнять общую оценку машинных комплексов;

*К недостаткам относятся:*

•Возможность оценки только объектов, приносящих доход;

•Сложность выделение дохода приходящего на единицу оборудования;

•Низкая достоверность экономической информации (неадекватная отчётность).

*Этапы доходного подхода:*

*1 этап расчет валового дохода* от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.   
 *2 этап оценка потерь* от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

*3 этап расчёт доходов, связанных с объектом оценки:*

- издержки по эксплуатации объекта;

- фиксированных затрат на обслугу кредиторской задолженности;

- резервы издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.

*4 этап определение величины чистого дохода от продажи объекта.*

*5 этап расчёт коэффициента капитализации.*

***Сравнительный подход*** — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта - с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из указанного выше принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто называется стоимостью замещения*.*

Методы сравнительного подхода особенно эффективны при существовании активного рынка сопоставимых объектов. Если же рыночная информация бедная, сделки купли-продажи нерегулярные, рынок слишком монополизирован, то оценки этими методами становятся неточными, а иногда и невозможными. Тем не менее, именно методы сравнительного подхода дают представление о действительно рыночной стоимости объекта.

Рыночный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, многие виды станков, суда, самолеты и другое стандартное серийное оборудование. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность единицы оборудования в ее текущем состоянии.

Цены на аналоги очищают от случайных искажений и несоответствий нормальным условиям продажи внесением, так называемых коммерческих корректировок. После проведённой подготовки ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счёте, искомую стоимость объекта.

Важный вопрос при применении сравнительного подхода – правильный выбор объекта сравнения (аналога). Основное правило заключается в том, что объект сравнения должен обладать не только функциональным, но и классификационным сходством с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных цена образующих параметров.

Для проведения оценки требуется информация, как о ценах, так и о технических характеристиках выбранных объектов сравнения.

Оценщик обязан в отчёте об оценке указать то, из каких конкретно документов он извлёк сведения о ценах на объекты сравнения*.*

*Минимальный объём сведений, который нужно иметь о каждой цене:*

1.момент времени действия зафиксированной цены;

2.денежная единица, в которой выражена цена;

3.характер цены по источнику происхождения (цена предложения, цена сделки и т.д.);

4.место продажи (территориальная привязка);

5.состояние объекта с точки зрения физического износа и времени его изготовления;

6.НДС в цене;

7.наличие в цене транспортных, складских и других расходов (термин франка);

8.наличие скидок и надбавок к цене.

9.Условия продажи, основной используемый  принцип — сопоставление, которое должно проводиться с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;

10.с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок на отличия потребительских свойств и конструктивные отличия;

11.с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Выше говорилось о том, что в основе рыночного подхода лежит принцип сопоставления. При подборе аналогов предпочтение отдается тем единицам машин и оборудования, которые, так же как объект оценки, выпущены тем же изготовителем и в той же стране.

После сопоставления и выявления всех факторов различия оценщик должен внести поправки в стоимости объектов-аналогов. Следует специально подчеркнуть, что все поправки относятся к аналогам, а не к объекту оценки.

*Целесообразна следующая очередность внесения поправок:*

• поправки к ценам на различия в условиях продажи.

• поправки на техническую сопоставимость.

*Поправки на техническую сопоставимость, различают:*

1.по типоразмеру (мощность, грузоподъемность, производительность);

2.по комплектации (наличие дополнительных приспособлений и устройств);

3.по возрасту;

4.по качеству;

5.по состоянию, степени физического износа;

6.по местоположению объекта при продаже (на месте его использования, на складе дилера).

*Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах:*

1.Метод ценовых индексов, или индексирование по фактору времени;

2.Метод прямого сравнения с идентичным объектом;

3.Метод прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;

4.Метод расчёта по удельным показателям;

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену на дату оценки.

*Условия применения сравнительного подхода для оценки недвижимости:*

1.объект не должен быть уникальным;

2.информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок;

3.факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

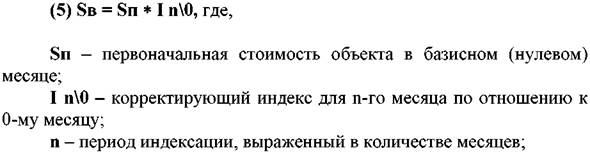
*Сравнительный подход базируется на принципах:*

- замещения;

- сбалансированности;

- спроса и предложения.

Отрезок времени между датой, когда зафиксирована стоимость, и датой оценки измеряется количеством месяцев, тогда стоимость объекта на дату оценки определяется по формуле:



Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

**Идентичный объект** – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Полная стоимость замещения равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью, так называемых коммерческих корректировок (поправок).

*Коммерческие поправки по своему содержанию можно подразделить на три группы:*

1.Поправки, устраняющие нетипичные условия продажи (ускоренные сроки поставки, гарантийный срок, скидки, комплектация, дополнительные услуги и др.)

2.Поправка на наличие НДС и других налогов.

3.Поправка по фактору времени поправки второй и третьей групп выполняются практически

всегда, а первой – выборочно с учётом их определённости и значимости.

Метод прямого сравнения с аналогичным объектом.

В этом методе кроме коммерческих корректировок, вносят в цену аналога ещё также поправки на параметрические различия.

На практике подобранные аналоги часто отличаются по мощности, производительности от машины — объекта оценки.

*В этом случае для определения поправки используются соотношения между ценами и главным параметром машин, в частности степенная зависимость:*

***п.*** — показатель степени, часто называемый коэффициентом торможения цены, зависящий от конкретного вида технических устройств.



Значения показателя степени ( *п )* в формуле (1) определены для ряда изделий машиностроения на основе специальных исследований, а также многолетней практики. Так, для тракторов средней мощности используется значение 0,72, для экскаваторов — 0,8, для экструдеров, применяемых в переработке полимерных материалов, 0,6-0,7 и т. д.

Формула (6) широко используется из-за ее простоты и достаточно высокой надежности. Вместе с тем надо учитывать, что такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов. Иными словами, оценщик должен иметь обширную, постоянно обновляемую базу данных по многим видам технических устройств. Причем такую информацию необходимо собирать постоянно, как бы впрок, так как в реальной отечественной практике оценщику приходится работать с самыми различными типами машин и оборудования и каждая следующая оценка, как правило, проходит в совершенно другой отрасли техники.

*Поправки на параметрические различия подразделяются на два вида:*

1.поправочные корректировки (выполняются внесением абсолютной поправки к цене);

2.коэффициентные корректировки (выполняются умножением исходной цены на корректирующий коэффициент);

Так как при прямом сравнении вносятся как поправочные, так и коэффициентные корректировки, то конечный результат зависит от последовательности их внесения.

*Существует единый порядок внесения корректировок:*

1.вначале вносят коммерческие корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости.

2.поправки на дополнительные устройства.

3.поправка на вспомогательные параметры.

4.коэффициентная поправка на главные параметры.

Метод прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок.

Метод может быть применён тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причём оцениваемый объект по своим техническим характеристикам, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

В результате сравнения аналог получает какое-то количество как повышающих, так и понижающих корректировок.

Стоимость оцениваемого объекта лежит в интервале между ценами аналогов, с учётом внесенных поправок.

Метод расчёта по удельным показателям и корреляционным моделям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров.

Этот метод полностью соответствует аналогичному методу, описанному в затратном подходе.

Описанные выше методы сравнительного подхода применяются в основном при оценке отдельных машин и единиц оборудования. Выбор метода определяется характером объекта, условиями его использования и полной информационной базы о ценах и параметрах аналогичных образцов машин и оборудования.

*Методы сравнительного подхода имеют и свои минусы:*

1.достоверность определяется полнотой и точностью рыночной информации;

2.необходим развитый и открытый рынок продаж машин и оборудования;

3.трудоёмкость множественных оценок;

4.некоторый допуск оценочной стоимости в результате внесения поправок.

*Этапы сравнительного подхода для оценки недвижимости:*

*1 этап изучения рынка.* Проводится анализ состояние тенденций рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект;

Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с «оцениваемы», проданные сравнительно недавно.

*2 этап сбор и проверка достоверности информации* о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогов объектах оценки недвижимости, сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

*3 этап корректировка цен продаж* выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

*4 этап установление стоимости объекта оценки недвижимости* путём согласования скорректированных цен объектов – аналогов.

Под независимостью подразумевается то, что сделки заключаются не по рыночной цене, если продавец и покупатель находятся в родственных отношениях, являются представителями холдинга и независимой дочерней компании, имеют взаимозависимость. Взаимно заинтересованность сделки осуществляется с объектами отягощёнными залогом или иными обязательствами, занимаются продажей объектов недвижимости и т.д.

*Инвестиционная мотивация определяется:*

• аналогичными мотивами инвесторов;

• аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;

• степенью износа здания.

*Основные критерии выбора объектов-аналогов при оценке недвижимости:*

-права собственности на недвижимость;

-корректировка на права собственности представляет собой разницу между рыночной и договорной арендной платы, так как полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступным текущим финансированием;

-условия финансирования сделки;

-при нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка;

-условия и время продажи;

-местоположение;

-физические характеристики.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчёт и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчётов с учётом значимости каждого показателя.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.   
Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.

*Стоимостные поправки:*

а) абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога отрицательная, если хуже;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках. Кумулятивные процентные поправки определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.   
Поправка в форме общей группировки используется обычно на развитом рынке недвижимости, где имеется большое число продаж.

*Последовательность внесения поправок:*

- поправка на условия финансирования;

- поправка на особые условия продаж;

- поправка на время продажи;

- поправка на местоположения;

- поправка на физические характеристики.

*Преимущества сравнительного подхода оценки недвижимости:*

- В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей;

- В ценах продаж отражаются изменения финансовых условий и инфляция;

- Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов;

*-* Достаточно «прост» в применении и даёт надёжные результаты.

*Недостатки сравнительного подхода оценки недвижимости:*

•Сложность сбора информации о практических ценах продаж;

•Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки;

•Зависимость от активности рынка;

•Зависимость от стабильности рынка;

•Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Оценка стоимости на основе затратного подхода.

**Затратный подход** – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта с учётом накопленного износа, базируется на предложении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

*Информация, необходимая для применения затратного подхода:*

•Уровень заработной платы;

•Величина накладных расходов;

•Затраты на оборудование;

•Нормы прибыли строителей в данном регионе;

•Рыночные цены на строительные материалы.

Затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект техники поддаётся оценке этим подходом. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта, т.е. его себестоимость.

Затраты на изготовление объекта и его последующую реализацию — очень важный фактор в формировании стоимости. Методы затратного подхода предполагают обязательную оценку возможной полной себестоимости изготовления объекта и других затрат, которые несет изготовитель и продавец. Эти методы незаменимы, если речь идет об объектах, которые практически не встречаются на открытом рынке и изготовляются по индивидуальным заказам, к их числу относится специальное и уникальное оборудование. При оценке затратным подходом как бы моделируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и получения достаточной прибыли. Поскольку методы затратного подхода исходят часто не из реальных цен на аналогичные объекты, а из рассчитанных нормативных затрат и нормативной прибыли, то они, строго говоря, дают оценку не чисто рыночной стоимости, а так называемой стоимости объекта с ограниченным рынком.

Процедура затратного подхода начинается с того, что собирается и анализируется информация о внутреннем строении объекта, его структуре и составе основных элементов. При этом одной технической характеристики недостаточно, требуется подробное описание конструкции, чертежи общего вида и спецификации. Проводится также тщательный осмотр объекта.

В методах затратного подхода важную роль играет также оценка степени износа оцениваемого объекта, это объясняется тем, что получаемая вначале стоимость воспроизводства или стоимость замещения объекта не учитывает износа и только на следующем этапе полученная оценка стоимости корректируется на фактический износ объекта (физический, функциональный и внешний).

*При оценке машин и оборудования затратными методами, особенно при определении стоимости воспроизводства, в общем случае необходимо учитывать всю совокупность затрат, связанных с приобретением и установкой соответствующего оборудования, а именно:*

•Затраты на приобретение оборудования;

•«Транспортную», заготовительные и складские расходы;

•Все виды прямых затрат, связанных с обустройством фундаментов, установкой оборудования, его монтажом и наладкой;

•Удельные косвенные издержки на выполнение связанных с приобретением, установкой и запуском оборудования в эксплуатацию инженерно-конструкторских и технологических работ.

*Затратные методы оценки можно разделить:*

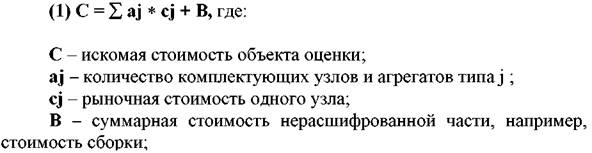
•На ресурсно-технологические модели оценки;

•На нормативно-параметрические модели;

•На индексные методы оценки;

•На ресурсно-технологические модели оценки.

*В общем виде типовая ресурсно-технологическая модель может быть описана следующим образом:*



По сравнению с оценкой объекта в целом его оценка на основе ресурсно-технологической модели позволяет более точно учесть влияние конфигурации объекта и, следовательно, состава и значений его технических характеристик на величину стоимости. Однако при этом центр тяжести переносится на оценку стоимости его узлов и агрегатов, что оправдано лишь при наличии развитого рынка этих компонентов. Такой рынок существует пока только в области офисной и компьютерной техники.

Нормативно-параметрические модели.

В отличие ресурсная технологическая модель нормативно-параметрических стоимостей оцениваемого объекта рассматривается как функция совокупности его технических характеристик, а не комплектующих.

*В общем виде типовая нормативно-параметрическая модель может быть описана следующим образом:*



**С.** – искомая стоимость объекта оценки;

**В.** – удельная (в расчёте на единицу производительности или мощности) стоимость базового изделия;

**D.** – мощность или производительность оцениваемого объекта;

**K.** – сводный коэффициент, характеризующий зависимость удельной оценочной стоимости или цены изделия от значения параметров. Он равен произведению частных коэффициентов, учитывающих влияние соответствующего параметра на оценочную стоимость или цену изделия;

Нормативно-параметрические модели успешно применялись при разработке ряда прейскурантов оптовых цен, которые могут служить источником соответствующей нормативной информации.

Индексные методы оценки.

Нередко в рамках затратного подхода, применяется индексный метод. Использование индексов цен для многих оценщиков — один из самых простых и эффективных (особенно при массовой оценке) способов решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Во многих странах органы государственной статистики публикуют индексы внутренних и внешнеторговых цен на отдельные товары и товарные группы. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

*В общем виде соответствующая модель описывается следующим образом:*



**С.** – Искомая стоимость объекта оценки;

**Со. –** Базовая стоимость объекта, например, его полная восстановительная стоимость, содержащаяся в статистическом отчёте о результатах предыдущей переоценки основных фондов;

**I –** индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за период между датой оценки и предыдущей переоценке основных фондов.

Основой для исчисления индексов внутренних оптовых цен служат не цены конкретных сделок, а преимущественно номинальные цены. Поэтому публикуемые индексы дают лишь приблизительную картину динамики прейскурантных цен, а не цен фактических сделок. В зависимости от конъюнктуры на данный момент, условий сделки, в том числе условий платежа, объема продаж, конкретные цены будут в той или иной степени отличаться от прейскурантных цен.

**Индексы цен** — важный показатель, позволяющий выявить основные тенденции в движении цен. Они широко используются при анализе и прогнозе рыночной конъюнктуры, давая возможность оценить те изменения, которые произошли в уровне цен за ряд лет. Правда, при этом необходимо учитывать, что индекс как усредненный и относительный показатель, так же как и удельная стоимость, не дает достаточно точного представления о тех изменениях, которые произошли в ценах какого-либо конкретного товара. При помощи индексов можно выявить динамику цен на продукцию целых отраслей промышленности или, в крайнем случае, каких-либо товарных групп. Показания такого группового индекса могут отличаться от динамики цен входящего в эту группу товара с конкретными качественными показателями. Но расчет по индексному методу может исказить оценочную стоимость в силу ряда причин*.*

*Перечислим некоторые из них:*

•результат зависит от точности определения исторической себестоимости;

•трудности с поиском подходящего индексного ряда;

•неизвестность относительных весов при выведении индексов;

•устаревание индекса;

•накопление ошибок.

Под исторической себестоимостью понимаются затраты на приобретение нового оборудования у фирмы-производителя.

Отдельно отметим Метод расчёта с помощью затратных корреляционных моделей.

Этот метод является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа, когда в качестве влияющих на стоимость факторов используются затратные показатели.

Описанные выше методы оценки дают результат в виде полной стоимости воспроизводства. Если необходимо оценить остаточную стоимость воспроизводства (или замещения), то тогда нужно провести соответствующую экспертизу физического состояния объекта и рассчитать совокупный коэффициент износа по формуле:

(4) S ос = S в ∗ (1 – КИЗ)**,** где

КИЗ– коэффициент совокупного износа объекта.

*К достоинствам затратного подхода можно отнести:*

1.Исключительная универсальность. Для всех видов специальной и уникальной техники затратный подход часто оказывается единственно возможным.

2.Благодаря детализированному порядку расчёта по отдельным единицам машин и оборудования имеется возможность точнее оценить совокупный износ. Получить оценки имущества, удобные при его разделе.

3.При достаточности исходных данных результаты расчётов стоимости поддаются надёжному обоснованию.

*В то же время у методов затратного подхода имеется и ряд недостатков:*

1.Затратный подход в процессе формирования стоимости в большей мере отражает интересы производителя или продавца. Получаемые результаты зависят в первую очередь от количества расходуемых ресурсов на создание и реализацию объектов, чем от потребительской полезности этих объектов.

2.Расчёты стоимости воспроизводства затратным подходом, их детализированной трудоёмкими оказываются весьма, оправданы в крупных и дорогостоящих объектах.

3.Исходная информация из сферы производства может быть не всегда надёжной и достоверной.

Надежность оценки стоимости затратным подходом, в значительной степени зависит от полноты и достоверности экономической и технической информации, которой располагает оценщик.

*Этапы затратного подхода:*

*1этап расчёт стоимости земельного участка с учётом наиболее эффективного использования.*

*Расчёт стоимости замещения или восстановительной стоимости накопленного износа:*

•**Физический износ** – это износ, со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

•**Функциональный износ** – это износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

•**Внешний износ** – это износ в результате изменения внешних экономических факторов.

Расчёт стоимости объекта с учётом накопленного износа.

Сон = СВС – СИЗН*.* Определение итоговой стоимости недвижимости: СИТ = СЗ + СОН.

*2 этап преимущества затратного подхода:*

Для Оценки новых объектов затратный подход является наиболее надёжным.

*3 этап данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:*

•Технико-экономический анализ стоимости нового строительства;

•Обоснования необходимости обновления действующего объекта;

•Оценка зданий специального назначения;

•Оценка объектов в «пассивных» секторах рынка;

•Анализ эффективного использования земли;

•Решения задач страхования объекта;

•Решения задач налогообложения;

•При согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

*4 этап недостатки затратного подхода:*

•Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;

•Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда;

•Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости, затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ;

•Проблематичность расчёта стоимости воспроизводства старых строений;

•Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений;

•Отдельная оценка земельного участка от строений;

•Проблематичность оценки земельных участков в России.

*5 этап согласование полученных результатов и выведение готовой величины стоимости объекта недвижимости.*

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей оценки, если с даты, составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Итоговая величина стоимости имущества выводится на основании сравнения результатов применения различных подходов к оценки.

*Интенсивность проявления обычно оценивается по шкале интенсивности в бальных оценках от 1 до 9:*

1.Равная важность;

2.Умеренное превосходство одного над другим;

3.Существенное превосходство;

4.Значительное превосходство;

5.Очень сильное превосходство;

6,7,8,9.Промежуточные знания.

Сравниваются результаты, получившиеся на нижнем уровне, т.е. набор альтернатив между собой и по каждому выбранному критерию отдельно.

Определяется итоговое значение веса каждой альтернативы путём умножения локальных приоритетов на приоритет соответствия критерия вышестоящего уровня и дальнейшим суммировании по каждому элементу в соответствии с критерием, на который воздействует элемент.

Таким образом, в результате использования трех подходов к оценке объекта недвижимости и согласования полученных результатов получают стоимость оцениваемого объекта, которая и будет представлена в отчете об оценке.   
Вывод итоговой величины стоимости должен сопровождаться учетом допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью используемой информации.

*6 этап составления отчёта об оценки.*

*7 этап подготовка документа, содержащего обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.*

**Раздел** **2.Принципы экономической оценки недвижимости.**

**2.1. Принципы, основанные на представлениях пользователя.**

В мировой практике участники рынка недвижимости выработали унифицированный набор фундаментальных оценочных правил или принципов, которые объединяются в следующие четыре группы (рис. 1):

   принципы пользователя недвижимого имущества;

   принципы внешней рыночной среды;

   принципы, связанные с объектом недвижимости;

   принцип лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ).

Принципы пользователя недвижимого имущества основаны на представлениях пользователей о полезности недвижимого имущества, об уровне приносимых им доходов и возможности приобретения объекта недвижимости на открытом рынке.

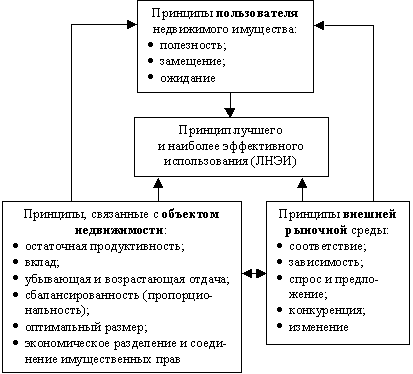


Рис.5 Принципы оценки недвижимости

Исходный принцип оценки стоимости недвижимости – принцип полезности, который означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

В экономической оценке полезность определяется величиной и сроками получения доходов или другой выгоды от использования объектов недвижимости (например, эксплуатация земельного участка в особом режиме – заповедники, лечебно-оздоровительные зоны – или связь объекта с историческими ценностями), а также от престижности.

Для некоторых видов недвижимости наибольшая полезность достигается, если объекты оцениваются как отдельные элементы, другие могут оказаться более полезными в качестве составной части группы (например, многофункциональные центры).

Принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т.е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или замещающие объекты.

Принцип замещения связан с установлением верхней границы стоимости объектов недвижимости, которая обусловлена затратами на строительство заменяющей собственности в приемлемые сроки. Благоразумный покупатель не будет платить за объект недвижимости больше стоимости незастроенного земельного участка и затрат на строительство аналогичного строения.

Принцип замещения наиболее полно реализуется при новом строительстве в районах массовой жилой или дачной застройки, когда преобладают однотипные земельные участки и высок уровень стандартизации архитектурных и градостроительных проектов зданий.

Принцип ожидания определяется доходом (с учетом величины и сроков получения) или выгодами и удобствами от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, которые ожидает получить потенциальный собственник. Данный принцип лежит в основе оценки недвижимости доходным подходом и характеризует точку зрения потенциального пользователя на будущие доходы и их текущую стоимость. Например, в населенном пункте стоимость земельного участка, отведенного под жилую застройку, будет отражать капитализированную величину арендной платы (реальной или потенциально возможной), которую ожидает получить собственник от эксплуатации жилого дома.

Поскольку использование объектов недвижимости носит длительный характер, то оценка их рыночной стоимости в конкретном районе должна учитывать перспективные тенденции развития данной территории. В этом отношении принцип ожидания заставляет оценщика более тщательно анализировать и сопоставлять влияние принципов, отражающих текущую рыночную ситуацию, а именно – спроса и предложения и конкуренции.

*Принципы оценки недвижимости можно сгруппировать по следующим 4 категориям:*  
 1.Принципы, основанные на представлениях пользователя.

2.Принципы, связанные с землёй, размещёнными на ней зданиями и сооружениями.

3.Принципы, связанные с рыночной средой.

4.Принцип наилучшего наиболее эффективного использования.

Эти принципы взаимосвязаны. При анализе объекта недвижимости одновременно могут быть задействованы сразу несколько принципов.

Однако люди часто покупают, покупают, не руководствуясь разумными доводами. Одному принципу может быть придано наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией или заинтересованным лицом. Функционирование рынков недвижимости может быть несовершенным, реализации принципа в полном объеме может помешать вмешательство государственных органов. По этому, указанные выше принципы лишь отражают тенденцию экономического поведения людей, а не гарантируют такое поведение.

Принципы, основанные на представлениях пользователя.  
Данные принципы включают в себя следующие: полезность, замещение и ожидание.   
Полезность. Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, когда она может быть полезной потенциальному собственнику. Она может быть полезной, так как нужна для реализации определенной экономической функции, например, работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Она может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение ею. Или она полезна, поскольку создает чувство гордости собственника и удовлетворяет иную психологическую потребность.

Определение полезности: Полезность – это способность данной недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

В случаях с имуществом, приносящим доход, удовлетворение потребностей пользователя, в конечном счете, может быть выражено в виде потока дохода. Другими словами, сколько один человек будет платить другому, если недвижимость арендована. Эти сбережения приписаны к собственности, даже если фактически деньги не переходят из рук в руки.

Замещение. Разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем эквивалентный с меньшей стоимостью объект. Тем более если новый объект можно построить в приемлемые сроки за те же деньги с той же полезностью. Следовательно, инвестор, анализируя поток дохода от объекта должен сопоставлять свою максимальную цену с ценой аналогичных объектов.

Следовательно, принцип замещения гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Этот метод лежит в основе каждого из 3-х традиционных подходов к стоимости, используемых в процессе оценки. Таковыми являются методы: прямого сравнительного анализа продаж, подходный и затратный.

Схожим с принципом замещения является понятие альтернативных издержек как меры того сколько теряет инвестор при вкладывании средств именно в данное предприятие, отказавшись от альтернативных предложений.

Так же важным для инвестора является величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока дохода.

**Ожидание** – это определение текущей стоимости дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владельцев недвижимости.  
Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями на ней.Остаточная продуктивность – это чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены расходы на труд и предпринимательскую деятельность. Иными словами остаточная продуктивность является результатом того, что земля позволяет извлекать максимальные доходы, минимизировать затраты, удовлетворять какие – то особые потребности, или добиваться сочетания этих трех условий.

Часто инвестору бывает выгодно привнести новый фактор к объекту недвижимости увеличив стоимость самого объекта на сумму меньшую, чем затраты на строительство дополнительного фактора.

**Вклад** – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-то дополнительного фактора производства.  
Собственники земли обычно должны ответить на вопрос насколько интенсивно следует застраивать принадлежащий им участок.  
Возрастающая и убывающая отдача. По мере добавления ресурсов к основным факторам производства, чистая отдача имеет свойство увеличиваться растущими темпами вплоть до точки, начиная с которой общая отдача, хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.  
Если земля не доза строена или уже перегружена, то она так же становиться менее рентабельной. Отсюда вытекает новый принцип оценки*.***Принцип сбалансированности** – любому виду землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.  
Очень близкий к принципу сбалансированности принцип экономического размера – количества земли, пропорционального для обеспечения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночной конъюнктурой в данном месте. Если права на недвижимость можно разделить на 2 или более имущественных, интересов результате чего общая стоимость объекта возрастает, то имеет место принцип экономического разделения.

*Принципы, связанные с рыночной средой, включают:* зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренцию и изменение.  
Очень много в процессе землепользования зависит от места расположения фактора производства и влияние на него окружающей экономической среды изменения, в которой могут позитивно или негативно сказываться на стоимости «объекта» к примеру, изменения в примыкающей территории (возникновение вспомогательных объектов), изменение в торговой зоне (конкуренция) в регионе (экология). Значительное влияние на потоки доходов оказывает связь т.е. то, как местоположение связано с рынком пользователя. Например, нарушение связей из-за строительства шоссе или из-за конкурента, расположившегося так, что бы перехватывать клиентов, может серьезно уменьшить доходы розничного торговца.  
**Принцип зависимости -** Стоимость недвижимости, используемой конкретным образом, подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других используемых земель в прилегающей местности.  
Очевидно следующее, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка, в той степени будет востребован данный фактор производства, т.е. поток дохода будет достаточно высоким. Данный принципкак мы замечали выше, недвижимость имеет стоимость, если она обладает полезностью для какого-либо пользователя. Однако, полезность не является единственным элементом стоимости. Недвижимость должна быть относительно дефицитна. Другими словами рынок недвижимости должен обладать определенным спросом и предложением.

**Предложение** – это количество товаров, имеющихся в наличии по данной цене.

**Спрос** – это количество товаров, желаемых по данной цене. Предложение и спрос во взаимодействии определяют цены**.** Поскольку рынки недвижимости несовершенны, предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходят сделки с недвижимостью. Умение торговаться, число и способности участников, эмоции, затраты на финансирование и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

Когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства на данном рынке обостряется конкуренция, что, в свою, очередь приводит к снижению среднего уровня доходов. Принцип конкуренции важен для аналитика, пытающегося оценить стоимость потока дохода, здесь нормальную прибыль необходимо отделять от сверхприбыли.  
 Следующий принцип**,** который используется при оценке недвижимости изменение. Объекты постепенно изнашиваются. Новые предприятия открываются, старые модернизируются или закрываются. Характер использования меняется под влиянием частных и общественных акций. Колеблется объем денежной массы и процентные ставки. Внешняя политика влияет на себестоимость, цену товаров. Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте. Следовательно, стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени. В этом заключается принцип изменения. Поскольку события и условия постоянно меняются, оценщики придерживаются профессионального стандарта и производят оценку на конкретную дату.

**2.2.Принципы, связанные с землей и ее освоением.**

**Принцип остаточной продуктивности -** определяется как остаток дохода, отнесенный к объекту недвижимости, после того как оплачены затраты на труд, оборудование, технические средства, ме­неджмент.

Особое положение среди указанных факторов занимает земельный участок со строениями, так как его вклад обусловлен принципом остаточной продуктивности (табл.6).

Таблица 6

Формы компенсации расходов по основным факторам производства

|  |  |
| --- | --- |
| Компоненты | Формы компенсации |
| Труд | Зарплата, комиссионные вознаграждения |
| Оборудование  и технические средства | Процент на вложенный капитал плюс амортизация |
| Менеджмент | Прибыль, вознаграждение управляющим |
| Земля со строениями | Арендная плата, состоящая из ренты, дохода на вложенный капитал и амортизации строений |

Поскольку земля со строениями неподвижна, то необходимые для эффективного функционирования объекта оборудование и технические средства, труд и менеджмент должны быть привлечены к ней. Это означает, что собственник земли сначала должен оплатить расходы по привлечению этих трех факторов (если участок земли не застроен, то учитываются также затраты на строительство зданий или сооружений), после чего оставшийся доход может быть отнесен к земле. Следовательно, земля имеет остаточную стоимость и приносит доход только тогда, когда имеется остаток после удовлетворения требований к доходам всех привлекаемых компонентов.

Остаточная продуктивность объекта недвижимости, имеющего лучшее местоположение, существенно увеличивается, если оно позволяет получать дополнительные доходы за счет максимизации выручки от продаж, минимизации издержек, особенно транспортных, или за счет удовлетворения особых потребностей потребителей.

Например, максимизация денежной выручки достигается тогда, когда владелец бензоколонки приобретает участок, находящийся на оживленном транспортном узле, визуально открытый и легко, доступный большому числу автомобилистов.

**Минимизация затрат** – потенциальный собственник складского помещения заплатит больше за участок, расположенный рядом с железнодорожной станцией или автомагистралью, находящийся в районе с плохой транспортной доступностью.

Удовлетворение особых запросов потребителей – арендатор жилья согласится на более высокую арендную плату за жилой дом, из окон которого открывается красивый пейзаж или который находится в экологически чистом районе крупного города.

Изменение того или иного компонента, необходимого для нормального функционирования объекта недвижимости, может увеличивать или уменьшать стоимость объекта. Эта закономерность проявляется через принцип сбалансированности.

**Принцип вклада** – для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

Доходность объекта недвижимости определяется комбинацией четырех групп факторов: земля со строениями (если участок незастроенный, то только земля), оборудование и технические средства (для незастроенного участка – также здания и сооружения), рабочая сила и менеджмент. При этом стоимость каждой группы факторов зависит от того, насколько увеличивается стоимость всего объекта недвижимости от их использования с учетом имеющихся количественных и качественных характеристик.

Другими словами, вклад – это добавление в стоимость недвижимости, которое является результатом наличия конкретного фактора или его элементов.

Если рассматривать действие данного принципа в динамике по отношению к расширяющемуся объекту, то величина каждого последующего вклада может и не соответствовать конкретным затратам на создание рассматриваемого компонента, поскольку общая стоимость недвижимости не всегда выступает простой суммой стоимостей отдельных составляющих элементов. Например, издержки на устройство подземной автостоянки в сумме 150 000 долл. могут увеличить стоимость мно­гоэтажного жилого дома на 300 000 долл.

В данном случае проявляется действие закона предельной производительности, согласно которому вклад элементов недвижимости эффективен до тех пор, пока увеличение стоимости объекта превышает стоимость предельных затрат. Изучение типичных размеров вклада позволяет собственнику (застройщику) принять решение добавлять или нет в объект недвижимости тот или иной его компонент. Критерием целесообразности выступает соотношение величины вклада элемента какого-либо фактора в стоимость объекта и суммы затрат, необходимых для добавления этого элемента.

Принцип вклада часто используется для определения излишних или недостающих улучшений при анализе лучшего и наиболее эффективного использования. Основной проблемой, связанной с оценкой величины вклада, является то, что на практике многие элементы, влияющие на стоимость, крайне редко могут быть выделены в чистом виде из состава недвижимости или добавлены к ней. Покупатель оценивает объект недвижимости как единый комплекс, а не как сумму отдельных компонентов, не проводит при этом поэлементных расчетов.

**Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи** – отражает из «менее производственной» функции, когда по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться растущими темпами вплоть до точки, начиная с которой общая отдача, хотя и растёт, однако уже замедляющимися темпами. Это земледелие происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавленные ресурсы. Например, инвестор приобрёл участок земли площадью 1 га с целью поделить его на участки, возвести жилой дом на каждом из них и затем продать созданные имущественные комплексы. Проиллюстрируем этот принцип расчётом оптимального количества объектов, которое инвестор может построить на продажу.

**Принцип сбалансированности** – для каждого типа землепользова­ния необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное соче­тание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости.

Другими словами, любому типу недвижимости соответствует оптимальное сочетание взаимодействующих элементов в структуре объекта недвижимости, классов недвижимости в масштабах района или города (поселения), при котором достигается состояние равновесия, обеспечивающее максимальную стоимость всего объекта.

Сбалансированность нарушается, если здания на земельном участке характеризуются недостаточными усовершенствованиями или, наоборот, имеют излишние улучшения по отношению к данному земельному участку, например его размеру.

Дисбаланс также может возникнуть, когда сооружения на земле неадекватны или избыточны для внешнего окружения, т.е. нарушается принцип соответствия. В любом из этих случаев объект недвижимости теряет стоимость из-за недостаточно эффективного использования, а риск по вероятным сделкам с такой недвижимостью увеличивается.

Необходимо подчеркнуть, что принцип сбалансированности способствует достижению оптимального размера объекта недвижимости при существующем варианте его использования с учетом сложившихся рыночных стандартов, типа землепользования и условий внешнего окружения.

Принцип сбалансированности действует не только в масштабе отдельного объекта, но и квартала, района, города в целом. В этом случае существующее количество объектов недвижимости различного назначения должно соответствовать рыночному спросу, т.е. числу вариантов их использования.

Для объектов недвижимости сбалансированность характеризуется экономическими показателями емкости и эффективности.

Емкость показывает, сколько объектов недвижимости может быть приложено к определенному земельному участку, при этом местные органы власти могут регулировать параметры недвижимости (высоту, плотность застройки, эффективность использования земельного участка); устанавливать требования по сохранению ландшафта, исторической застройки, охране памятников истории и культуры, по природоохранным мероприятиям.

Эффективность определяется уровнем прибыли, который может быть обеспечен сочетанием земельного участка с расположенными на нем строениями при реализации различных проектов застройки.

Например, в Центральном округе Москвы стоимость права долгосрочной (до 49 лет) аренды земли достигает 700-800 долл. за один квадратный метр. В результате этого строительство зданий со стоимостью одного квадратного метра общей площади менее 2000 долл. становится экономически невыгодным.

При рассмотрении возможных вариантов повышения эффективности, использования объекта недвижимости необходимо учитывать принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них.

Принцип экономического размера.

***Данный принцип*** *-* обратная сторона принципа сбалансированности. Если принцип сбалансированности говорит о том, что при данной величине земельного участка существует определенное оптимальное количество вне земельных факторов. Обеспечивающее максимизацию стоимости объекта, то принцип экономического размера предполагает, что для реализации определенного варианта застройки всегда существует определенное количество земли, обеспечивающее оптимальный масштаб землепользования в соответствии с рыночной конъюнктурой в данном месте*.*

Принцип разделения означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

Характерная черта недвижимости заключается в том, что она не может быть перемещена с одного места в другое, т.е. имеет фиксированное местоположение. Поэтому переход объекта недвижимости от продавца к покупателю происходит путем передачи прав на нее. Чем более совершенны нормативные документы, регулирующие разнообразные права на недвижимость и их отчуждение, тем шире и динамичнее рынок недвижимости, тем ниже степень риска и рациональнее затраты, связанные с приобретением недвижимости.

*При разделении физических элементов недвижимости и имущественных прав на них возможны следующие варианты:*

• пространственное разделение прав на воздушное пространство, на почвенный слой земли, на подземное пространство с недрами, на водные ресурсы прибрежных полос, разбиение земельного массива на отдельные участки, разделение здания на подвальное помещение, этажи и так далее;

• разделение по видам имущественных прав: аренда, ограниченное использование, ипотека, внесение в уставные фонды предприятий, эмиссионное обеспечение для выпуска акций;

• разделение по времени владения или пользования: краткосрочная и долгосрочная аренда, бессрочное пользование, пожизненное владение, право хозяйственного ведения, оперативного управления.

**2.3.Принципы, связанные с рыночной средой.**

Принцип зависимости.

Смысл принципа в том, что стоимость объекта недвижимости, обладающего определенными параметрами и используемого тем или иным конкретным образом, зависит от внешней среды, в которой находится объект.

При этом в качестве факторов внешней среды выступают характер окружающей застройки, экономические, экологические и иные факторы.

Оценивая недвижимость, оценщик должен определить, как влияет местоположение объекта на его ценность для потребителя, и какой вариант использования может быть в условиях данной внешней среды наиболее эффективным (например, отказаться от использования помещения в качестве офиса и использовать его как торговое)*.*

**Принцип соответствия -** состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Соответствие характеристик объекта недвижимости потребностям и ожиданиям местного рынка обеспечивает высокий рыночный спрос на него, следовательно, и высокую стоимость.

Прежде всего, принцип соответствия проявляется через прогрессию и регрессию.

Эффект прогрессии заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. Например, в результате функционирования в данном районе объектов, обеспечивающих высокий уровень инфраструктуры, стоимость недвижимости повышается.

Регрессия имеет место, во-первых, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не востребованы рынком, или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта. Например, при выборе местоположения земельного участка необходимо принимать во внимание внешние объекты, существование которых может негативно отразиться на выбранном варианте застройки. Регрессия возникнет при соседстве объектов отдыха с производственными предприятиями, которые загрязняют окружающую среду, являются источниками шума, неприятных запахов и т.п. Во-вторых, данный принцип требует определенного соответствия назначения объекта недвижимости его местоположению с точки зрения приобретения материально-технических средств или продажи товаров и услуг. Так, при строительстве торговых предприятий предпочтение отдается участкам, расположенным на основных магистралях, площадях, рядом с железнодорожными станциями, аэропортами, остановками пассажирского транспорта. Для таких объектов, как кафе, рестораны, мотели, бензоколонки, магазины запчастей, горюче-смазочных материалов, огромное значение имеет визуальная открытость со стороны дорожного движения.

Критерии соответствия, как и стандарты в целом, совершенствуются по мере роста городов и нарастания многообразия форм землепользования.

Принцип соответствия имеет первостепенное значение при определении величины износа объекта недвижимости. Объект недвижимости, который не соответствует установившимся социальным, экономическим и архитектурным стандартам, теряет в стоимости из-за функционального или внешнего износа.

**Принцип спроса и предложения -** означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков, а также экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

При изучении спроса рыночная информация о сделках с недвижимостью классифицируется по однородным группам, при этом объекты, входящие в определенную группу, должны конкурировать между собой на одном сегменте рынка.

Сложность анализа спроса зависит от назначения объекта недвижимости и возрастает по мере перехода от незастроенных земельных участков к имущественным комплексам.

Необходимо отметить, что предложение земли в целом выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой, поскольку земля является свободно не воспроизводимым товаром. В то же время отмечается устойчивая структурная тенденция перераспределения земли по целевому назначению: увеличиваются земли поселений, промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения; сокращаются земли лесного фонда и запаса.

Принцип спроса и предложения как основа механизма рыночного саморегулирования объясняет большие различия в ценах на объекты не­движимости в зависимости от их целевого назначения и местоположения.

**Принцип конкуренции -** означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли. Высокая норма прибыли стимулирует привлечение капиталов на рынок недвижимости и усиливает конкуренцию.

Положительная роль конкуренции состоит в том, что только на конкурентном рынке можно определить рыночную стоимость, когда она выравнивает доходность инвестиций в разных сегментах рынка недвижимости. При наличии монополизма сверхприбыль порождает разрушительный характер конкуренции, подрывает действие рыночных механизмов и, в конечном счете, приводит к искажению рыночной стоимости недвижимости. Особенно опасен этот процесс на стадии зарождения и становления рынка недвижимости (прежде всего земли), характерной для нашей страны.

Особенностями конкурентной ситуации на российском рынке недвижимости являются ограниченное количество продавцов и покупателей, контроль над некоторыми сегментами рынка со стороны отдельных участников, наличие препятствий для вхождения на рынок, низкий уровень неценовой конкуренции.

При анализе сложившейся конкурентной ситуации необходимо иметь в виду, что конкуренция лежит в основе динамики кривых спроса и предложения и выступает предпосылкой для максимизации прибыли. При этом следует отметить, что прибыль, приходящаяся на земельные участки с улучшениями, отличается от производственной прибыли. Средняя прибыль в сфере производства товаров и услуг представляет собой вознаграждение за вложение капитала, управление производством, инициативу и риск. Она проявляется как разница между валовой выручкой и издержками производства, и любой собственник стремится определить объем производства, который максимизирует прибыль в данных конкурентных условиях.

Доход от инвестирования в недвижимость также является формой вознаграждения за капиталовложения в землю и расположенные на ней объекты. В то же время это не норма дохода на капитал, а ожидаемый чистый операционный доход, остающийся после оплаты операционных расходов и расходов на замещение, который формируется по остаточному принципу.

Учет принципа конкуренции проявляется в том, что если на рынке не­движимости ожидается обострение соперничества, то оценщик или умень­шает величину прогнозируемых доходов, или повышает степень риска.

Кроме того, объекты недвижимости, которые имеют экономические преимущества сегодня, не обязательно сохранят их в будущем. Поэтому, если собственник получает доход, превышающий среднерыночную величину, то вероятность его дальнейшего поступления требует тщательного обоснования, например заключения договоров долгосрочной аренды.

**Принцип изменения -** внешней среды предполагает при оценке объектов недвижимости учет возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также учет внешнего окружения и перспектив развития района.

Принцип изменения внешней среды обязательно учитывается при написании отчета об оценке посредством указания даты, на которую определена стоимость объекта недвижимости.

**2.4. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.**

**Принцип лучшего и наиболее эффективного использования объекта (ЛНЭИ)** – это разумное и возможное использование объекта, обеспечивающее самую высокую текущую стоимость недвижимости на дату оценки.

ЛНЭИ означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен он или нет, и какие строения находятся на нем на дату оценки.

*ЛНЭИ определяется как использование недвижимости, которое является:*

а) законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т.п.;

б) физически «осуществимым» т.е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования;

в) финансово «обоснованным» с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т.е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

г) «обеспечивающим» наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

*ЛНЭИ рассматривается в два этапа:*

1) Свободный земельный участок. Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

2) Участок земли с существующими улучшениями. Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом ЛНЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

ЛНЭИ может развиваться с течением времени под влиянием рыночных стандартов и внешних изменений. Если недавно около земельного участка пролегла автострада, то его наилучшим использованием может стать строительство заправочной станции, пункта быстрого питания или автосервиса.

На практике принцип ЛНЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип ЛНЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Все вышеперечисленные принципы оценки недвижимости тесно связаны между собой и в зависимости от вида и специфики оцениваемого объекта, от используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль.

Эти принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости объектов недвижимости. На них базируются три фундаментальных подхода к оценке недвижимости – доходный, сравнения продаж и затратный.

*При анализе варианта наилучшего использования следует обратить также внимание на следующие обстоятельства:*

Во-первых, в чистом виде принцип наилучшего использования применим к доходной недвижимости, т.е. такой, которая приобретается для извлечения дохода (независимо от ее функционального назначения). Наилучшим является такой вариант, при котором объект недвижимости за определенный период времени принесет самый высокий чистый доход».

Во-вторых, вариант использования должен быть реально возможным, а не умозрительным, т.е. вовсе не обязательно перебирать все теоретически мыслимые варианты застройки земельного участка, выбор сравниваемых вариантов должен основываться на реальной оценке состояния рынка и земельного участка.

В-третьих, наилучшее использование – не вечно. С течением времени под влиянием изменения характера окружающей застройки, транспортных путей и пр. вариант наилучшего использования неизбежно измениться. Вопрос стоит лишь в том, как скоро это произойдет, а это зависит от того, насколько верным в долгосрочном плане является выбор того или иного варианта использования. Важно иметь в виду также, что как окружение влияет на объект, так и объект влияет на окружение, сам становится частью последнего.

В-четвертых, по общему правилу, вариант наилучшего использования должен, дополнять окружающую застройку. При этом, однако, следует правильно понимать принцип комплимент арности. В каждом данном случае он имеет собственное выражение. Например, под ним может пониматься и строительство еще одного жилого дома в микрорайоне, но может пониматься и строительство торгового комплекса в жилом микрорайоне, и строительство торгового комплекса в ряду ему «подобных».

В-пятых, наиболее глубоким теоретическим основанием принципа наилучшего использования является теория общего экономического равновесия. Наилучшее использование это такое использование, которое соответствует равновесию спроса и предложения, которое всегда является лишь моментом в развитии рынка.

В-шестых, в полной мере принцип наилучшим образом применим к оценке свободных (незастроенных) земельных участков, для которых возможен максимальный диапазон вариантов использования. При этом возможно, что наилучшее использование может быть и таким, которое потребует расширения участка путем присоединения к нему «соседних». При этом речь должна при этом идти о сравнении затрат на приобретение дополнительной земли и приобретаемых при этом выгод.

**Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования** – это синтез принципов всех трех категорий, которые были рассмотрены ранее. Среди оценщиков выглядит следующим образом: Определение наилучшего и наиболее эффективного использования: Разумное и возможное использование, которое обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость (по определению) на эффективную дату оценки. Или использование, выбранное среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которое является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и которое приводит к наивысшей стоимости земли.



Таблица 7

*Цели оценки могут быть, совершенно различны:* от аренды или продажи объекта, до формирования недвижимостью уставного капитала компании лил внесения недвижимости в качестве залога. Не получится обойтись без оценки также при страховании или налогообложения недвижимости.

Под формулировкой «оценка недвижимости» подразумевают определение рыночной или восстановительной стоимости право собственности или пользования в отношении готового или возводимого объекта (объектов), а также земельного участка, на котором этот объект расположен. Объектами оценки могут выступать жилые дома, отдельные комнаты, квартиры и другие помещения, пригодные для проживания людей, офисы, склады, производственные помещения и строения, участки земли с многолетними насаждениями, дачные и садовые участки, Дорожные сооружения, мосты, дороги и др.

**Заключение**.

Под объектом недвижимостипонимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружения, относящиеся к данному участку;

обособленные водные объекты, многолетние насаждения;

инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;

стационарные сооружения благоустройства территории участка;

элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка;

другие объекты, которые в совокупности с вышеперечисленными компонентами недвижимости составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое.

Определение стоимости объекта недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Мировая практика выделила следующие факторы, наиболее существенно влияющие на оценку стоимости недвижимости:

*Физические:* природные, земля, климат, ресурсы, топография, почва. И созданные человеком – здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка и др.;

*социальные:* тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, стиль и уровень жизни, размер семьи, тенденции изменения образовательного уровня, отношение к соседним объектам и их владельцам;

*экономические:* тенденции изменения уровня дохода, занятость, кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, ставки процента, арендной платы, рост или сокращение затрат на строительство, цены;

*политические (административные):* ограниченное или либеральное зонирование, ограничительные или либеральные строительные нормы и правила, услуги муниципальных служб, налоговая политика, защита окружающей среды.

Оценка обычно проводится профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки для получения кредита под залог недвижимости, при внесении имущества в качестве взноса в уставный капитал, при страховании и налогообложении объектов.

Далее происходит выявление объекта оценки – установленных имущественных прав, связанных с объектом оценки. Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним теперь осуществляют вновь созданные учреждения юстиции по регистрации прав - самостоятельные юридические лица, подотчетные и контролируемые Министерством Юстиции Р.Ф.

Факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выдачей свидетельства, и на документах выражающих содержание сделки, делается специальная надпись.

Сама процедура регистрации сводится к записям информации о правах на каждый объект недвижимости и его параметрах в Едином Государственном Реестре прав. Устанавливается дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Формулируются ограничивающие условия заявления в отчёте, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

**Список литературы:**

1.Федеральный закон от 29 июля 1998г. (в ред. от 21.07.14 г.) N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: [http://base.garant.ru/12112509/](http://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fbase.garant.ru%2F12112509%2F) (дата обращения: 12.02.2015).  
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. N 256[Электронный ресурс]. URL: [http://base.garant.ru/191703/](http://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fbase.garant.ru%2F191703%2F)(дата обращения: 12.02.2015).  
3. Постановление ФКЦБ России от 2 июля 2003 г. № 03-32/пс «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» [Электронный ресурс]. URL: [http://www.garant.ru/hotlaw/federal/93321/](http://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fwww.garant.ru%2Fhotlaw%2Ffederal%2F93321%2F) (дата обращения: 12.02.2015).  
4. Приказ Министерства Финансов РФ, ФКЦБ «Об утверждении Порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ» от 29.01.2003 г. № 10н, 03-6/пз [Электронный ресурс]. URL: [http://www.referent.ru/1/46505](http://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fwww.referent.ru%2F1%2F46505) (дата обращения: 12.02.2015).  
5. Международные стандарты оценки [Электронный ресурс]. URL:

[http://smao.ru/files/dok\_novosti/2013/perevod\_mco.pdf](http://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fsmao.ru%2Ffiles%2Fdok_novosti%2F2013%2Fperevod_mco.pdf) (дата обращения: 12.02.2015).  
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов – Оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 08 августа 2008 года Протокол № 77 от 08 августа 2008 года  
7. Правила осуществления экспертизы отчетов об оценке, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 28 декабря 2011 года Протокол № 2011/12/28 от 28 декабря 2011 года [Электронный ресурс]. URL: [http://smao.ru/ru/documents/standart/28\_011.html](http://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fsmao.ru%2Fru%2Fdocuments%2Fstandart%2F28_011.html) (дата обращения: 12.02.2015).

8. Грязнова А.Г. и др. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 – 544 с.  
9. Есипов В.Е., Маховиковой Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2006. – 464 с.  
Статьи:  
10. Васильев Л.В. Рынок акций ММВБ, индексы относительной силы // Российское предпринимательство – 2009 – № 10(2) – С. 90-95.  
11. Жиркин К.Д. Особенности российского фондового рынка как фактор эффективности использования методов технического анализа // Актуальные вопросы экономических наук – 2011 – № 19 – С. 272-276.

12.Петров И.Н. Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2009 №2 с.69-7. [http://elibrary.ru/](http://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Felibrary.ru%2F)

13.Натенберг Ш. **Опционы. Волатильность и оценка стоимости. Стратегии и методы опционной торговли.**   
Издательства: Альпина Бизнес Букс, Альпина Паблишерз, 2007г. [http://moex.com/](http://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fmoex.com%2F)