**Содержание**

[Введение 3](#_Toc502579771)

[1. Анализ различных подходов к оценке недвижимости 4](#_Toc502579772)

[2.Применение различных подходов в алгоритме оценки объекта недвижимости 10](#_Toc502579773)

[Заключение 13](#_Toc502579774)

[Список использованной литературы 15](#_Toc502579775)

# Введение

В настоящее время сфера недвижимости плотно вошла в повседневную жизнь человека. В связи с этим необходимо отметить, что при совершении ряда операций с недвижимым имуществом, процедура оценки является обязательной, что установлено на законодательном уровне. С использованием системного подхода к оценке недвижимости процедура оценки, как системы обретает четкость и слаженность в работе.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015 г.

Существуют различные виды стоимости объектов - рыночная, инвестиционная, стоимость замещения и т.д., для каждой из которых применяется один из подходов оценки стоимости: затратный, доходный и рыночный. Выбор того или иного метода оценки зависит от множества факторов (характер объекта, цели, функции оценки и наличия необходимой информации). Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Специалистам рекомендуется применять наибольшее число методов оценки для получения наиболее точных значений стоимости, снижения возможных рисков.

# 1. Анализ различных подходов к оценке недвижимости

В основе **затратного подхода** лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется изготовление аналогичного по назначению и качеству объекта в приемлемые сроки, т. е. для того, чтобы создать объект равной полезности.

Таким образом, в затратном подходе стоимость оцениваемого объекта равна восстановительной стоимости его строительства по имеющейся проектно-сметной документации с учетом интересов всех участников проекта и налогов за вычетом накопленного износа плюс стоимость земельного участка (в собственности или аренде). Данный метод может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ.

Наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе ситуации, после которого было принято решение не о покупке объекта - аналога на первичном или вторичном рынке, а о строительстве нового. Затратный подход применяется также при оценке уникальных или специализированных объектов, но только для тех, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Затратный подход особенно полезен:

при оценке новых или объектов собственности, техническое состояние которых можно признать как хорошее. Для новых технических объектов суммарный износ обычно довольно мал, что сводит к минимуму погрешности при расчете износа;

для объектов собственности специального назначения, которые редко продаются на открытом рынке или сами не создают потока доходов, затратный подход предоставляет логичную процедуру для расчета стоимости;

использование методов затратного подхода обычно позволяет провести идентификацию конкретных активов, т.е. оценщик обладает полной информацией о том, что именно включено в оценку.

Затратный подход позволяет оценщику количественно определить различные виды износа, что может оказаться важным в некоторых ситуациях, например, при урегулировании страховых разногласий или при оценке в целях имущественного налогообложения.

Что касается применения затратного подхода при оценке встроенных помещений, то в этом случае явным образом не учитываются такие параметры, как место расположения, тип планировки, этаж, организационно - правовые ограничения на эксплуатацию подобного рода объектов недвижимости.

Затратный подход обладает рядом преимуществ: вся применяемая информация достоверная, поэтому данные эффективны и без аналитики с поправкой на будущие изменения; высокие показатели надежности, подход универсален при оценке объектов движимого имущества. Подход может оказаться единственным применимым при анализе нового строительства, при оценке рационального использования земельных ресурсов, при оценке зданий специального назначения. Подходом часто пользуются специалисты страховых компаний и налоговых служб.

Явным недостатком подхода становится невозможность прогнозирования будущей прибыли, то есть собственник не может знать об экономической выгодности и сроке окупаемости вложений. Трудность создает оценка уникальных зданий, зданий, исторически значимых зданий, а также зданий, подверженных физическому и функциональному износу. При проведении расчетов заметена выгода для стороны продавца, интересы будущего собственника остаются неосвещенными.

Можно заметить, что подходом охватывается огромный объем анализируемой информации, почему процесс ее обработки становится долговременным и трудоемким. Результаты столь ответственной работы оправдывается при оценке проектов технологических линий, энергетических комплексов и т.п.

Затратный подход не применяется, если:

 при оценке встроенных помещений, земельный участок, относящийся к объекту оценки, в натуре не выделен и корректно рассчитать его стоимость не предоставляется возможным.

восстановительная стоимость рассчитывается для всего здания целиком с учетом подвалов, крыши, лестничных маршей и выделение стоимости встроенного помещения практически невозможно.

оценка степени износа встроенного помещения здания, в условиях отсутствия технической и эксплуатационной документации и, прежде всего экспертного заключения о состоянии оснований, фундаментов, несущих конструкций, инженерных коммуникаций, носит субъективный характер и не может быть принята в расчетах.

Подход с точки зрения **дохода** представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи, или от продажи недвижимости целиком или по частям после проведения реконструкции.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки предполагает моделирование типичных рыночных условий. Типичной целью купли/продажи жилого помещения является использование в личных целях. Рынок аренды жилья составляет небольшой процент от рынка продажи жилья. Формирование цены на рынке типового жилья не зависит от тех доходов, которые оно могло бы приносить его владельцу. Также, следует отметить, что объект оценки является типичным примером операционной недвижимости, приобретаемой для проживания и/или последующей перепродажи, а не извлечения дохода от сдачи в аренду.

Расчет стоимости жилого помещения в рамках доходного подхода не отражает типичных рыночных условий. Таким образом, данный расчет даст некорректный результат. На основании вышеизложенного, Исполнитель отказался от оценки в рамках доходного подхода[[1]](#footnote-1).

Важным достоинством подхода является то, что оцениваемая стоимость учитывает, в первую очередь, интересы инвестора, тогда как сравнительный и затратный подходы получают в результате стоимость продавца (предложения). Приоритетным подход становится и при оценке машинных объектов, ему доступно выведение общей стоимости комплекса в более короткие сроки, нежели затраты времени при оценке каждой единицы оборудования затратным способом.

Ряд недостатков начинается с ограниченности применения, невозможно применение подхода для объектов, чья экономическая выгода неизвестна и не подлежит расчету. Следующие трудности возникают при сборе огромного объема экономической и технологической информации. Недостатком метода также становится принцип «ожидания» окупаемости, данные по методу довольно субъективны, сложно строить долгосрочные прогнозы, поэтому определяют не только размер дохода, но и время полного возмещения затрат, уровень риска. За данным методом замечены частые случаи неадекватных, ошибочных прогнозов.

**Сравнительный подход** основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

В рамках сравнительного подхода к оценке был использован метод сравнения продаж. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Рыночная стоимость объекта зависит от складывающейся конъюнктуры спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка в конкретном месте. Рыночная стоимость имущества при прочих равных условиях не может быть больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности сопоставимого качества и местоположения.

Метод сравнения продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Процедура оценки рыночной стоимости основана на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов[[2]](#footnote-2).

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

* Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
* Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
* Установление стоимости продажи оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Достоверное отражение существующего спроса и предложения становится главным преимуществом рыночного подхода. Можно сказать, что стоимость объекта известна при наличии идентичного объекта, оценщик лишь вносит некоторые изменения из учета отличительных характеристик объекта. Найти аналоги при современном уровне развития строительства не составляет труда, однако к предполагаемой рыночной стоимости аналога стоит добавить траты на транспортные услуги, сооружение фундамента, обусловленное разностью геологических условий оцениваемого здания и здания-аналога.

К сожалению, рыночный подход имеет и ряд недостатков. Оценка целиком и полностью строится на информации о рыночной стоимости аналогичных объектов, достоверность этой информации не всегда может быть гарантирована. Для зданий, не принадлежащих к ряду массовой застройки, для уникальных зданий подход является абсолютно невозможным.

#  2.Применение различных подходов в алгоритме оценки объекта недвижимости

В процессе оценки объектов недвижимости фигурируют три элемента: субъект оценки, объект оценки и рыночная среда. Эти три элемента обладают связями, которые неразрывно связанны между собой. Простейший пример связи данных элементов: субъект создает спрос на предложение объекта оценки, находящегося в рыночной среде. Говоря об эмерджентности, нужно отметить, что только при системном подходе можно добиться объективного результата оценки, т.к. в противном случае, на отдельные подходы могут оказывать влияние различные экономические и прочие факторы. Принцип иерархичности заключается в том, что рассматривая процедуру оценки в целом можно выделить составные её части. Например, подходы к оценке недвижимости. При детальном рассмотрении каждого из подходов можно выделить особенности каждого и рассмотреть их в контексте подсистемы «метод оценки».

Таким образом, можно с уверенностью говорить о процедуре оценки недвижимости как о системе. Суть системного подхода к оценке заключается в совокупном использовании основных подходов к оценке недвижимости: рыночный, затратный и доходный. В свою очередь в каждом из этих подходов унифицированный набор принципов оценки[[3]](#footnote-3).

В процедуре оценки недвижимости можно выделить шесть этапов:

1.Определение задач и заключение договора на оценку недвижимого имущества. Перед началом процедуры оценки заказчик должен обозначить оценщику какой именно вид стоимости ему необходимо определить (залоговая стоимость, рыночная, инвестиционная и т.д.). Например, обязательным условием приобретения жилья в ипотеку будет оценка залога. При оценке так же необходимо исследовать объект, определить все связанные с ним права в юридическом аспекте, поскольку важно какими именно правами на объект оценки обладает заказчик. До начала проведения работы оценщика необходимо заключение договора между сторонами.

2.Составление плана оценки. Суть плана оценки состоит в решении ряда задач:

структурирование оценки (оценщик изучает факторы, влияющие на стоимость объекта на разных уровнях: региональном, местном и сегментом);

план оценки (сбор необходимой и информации, и определение сегмента и целевой аудитории);

конкретизация подходов к оценке (необходимо выбрать методы адекватные именно в данном конкретном случае).

3. Сбор и подтверждение информации (надежность и точность результатов оценки зависит от информации, полученной в процессе исследования конкретного случая)[[4]](#footnote-4).

4. Подходы к оценке недвижимости:

А. Затратный подход. Данный подход основан на определении затрат, которые понадобятся для восстановления или замещения объекта, с учетом амортизации. Следование данном подходу, обязывает к выполнению ряда операций, среди которых: определение рыночной стоимости участка земли, на котором находится объект; определение стоимости замещения; расчет всех видов износа; расчет общей стоимости объекта.

Б. Доходный подход. Суть метода заключается в определении стоимости доходов в будущем от эксплуатации объекта оценки. Подход предусматривает выполнение пяти обязательных операций: определение будущего валового дохода; вычет операционных издержек; определение и корректировка чистого дохода; оценка дополнительной стоимости; определение окончательной стоимости.

В свою очередь, при определении вышеизложенных величин могут использоваться такие методы, как:

Метод капитализации доходов;

Метод дисконтированных денежных потоков;

Техника остатка.

В.Рыночный подход. Основывается данный подход на сравнении объекта оценки с его аналогами. Если затратный и доходный подходы особых вопросов не вызывают, то технология сравнительного подхода широко обсуждается среди оценщиков на протяжении всей истории использования оценочной технологии в РФ. Особое внимание к этому подходу обусловлено тем, что его принято считать подходом, позволяющим получить наиболее объективные результаты стоимости объекта оценки.

Применение данного подхода требует выполнения ряда операций:

* Сбор сравнительных данных;
* Изучение аналогичных сделок;
* Корректировки с учетом давности сделки;
* Корректировка различий по сопоставимым объектам;
* Вынесение решения о стоимости.

5 Согласование результатов, полученных при использовании различных подходов. Да данном этапе реализованы два этапа: предварительный и заключительный. На предварительном этапе оценщик проверяет всю полученную информация, а на заключительном выносит суждение о стоимости объекта недвижимости.

6. Отчет о результатах оценки. Это документ, который содержит информацию о выводах и заключениях оценщика. Отчет должен быть составлен в стандартной форме, не должен вводить в заблуждения и допускать неоднозначного толкования информации.

# Заключение

Можно сделать вывод о том, что процедура оценки является достаточно сложной системой, которая благодаря системному подходу функционирует довольно точно. Только с использование трех методов оценки недвижимости можно получить объективную и достоверную информацию о стоимости объекта, путем усреднения значений, полученных по каждому из методов.

Затратный подход обладает рядом преимуществ: вся применяемая информация достоверная, поэтому данные эффективны и без аналитики с поправкой на будущие изменения; высокие показатели надежности, подход универсален при оценке объектов движимого имущества. Явным недостатком подхода становится невозможность прогнозирования будущей прибыли, то есть собственник не может знать об экономической выгодности и сроке окупаемости вложений.

Важным достоинством доходного подхода является то, что оцениваемая стоимость учитывает, в первую очередь, интересы инвестора, тогда как сравнительный и затратный подходы получают в результате стоимость продавца (предложения). Приоритетным подход становится и при оценке машинных объектов, ему доступно выведение общей стоимости комплекса в более короткие сроки, нежели затраты времени при оценке каждой единицы оборудования затратным способом. Ряд недостатков начинается с ограниченности применения, невозможно применение подхода для объектов, чья экономическая выгода неизвестна и не подлежит расчету. Недостатком метода также становится принцип «ожидания» окупаемости, данные по методу довольно субъективны, сложно строить долгосрочные прогнозы, поэтому определяют не только размер дохода, но и время полного возмещения затрат, уровень риска. За данным методом замечены частые случаи неадекватных, ошибочных прогнозов.

Рыночный (сравнительный) подход - совокупность методов оценки, направленных на сравнение данного объекта недвижимости с существующими аналогами, на которые доступна информация о стоимости. Аналогичным может считаться объект, чье сходство близко по основным техническим, материальным и экономическим показателям. Подход базируется на двух основных методах:

метод прямого сравнительного анализа продаж (сравнение цен недавних продаж сопоставимых объектов),

метод валового рентного мультипликатора (разработка алгоритма оценки для элементов объекта, обладающих общими техническими и функциональными параметрами, дальнейшее применение этого алгоритма к последующим группам «родственных» элементов).

В то же время при рыночном подходе оценка целиком и полностью строится на информации о рыночной стоимости аналогичных объектов, достоверность этой информации не всегда может быть гарантирована.

Именно поэтому все три подхода применяются в различных сочетаниях.

Только при условии выполнения обязательных операций, описанных выше в рамках каждого из методов оценки, можно говорить об адекватности данных, полученных при применении каждого из подходов. Системный подход к оценке недвижимого имущества способствует адекватной постановке целей и выработке стратегии для их достижения.

# Список использованной литературы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 01.09.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Авилова И.П., Рыкова М.А., Хай Д.З. Модификация показателей экономической эффективности инвестиционно-строительного проекта с использованием профилей риска неполучения доходов проекта // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. - 2014. - № 4. - С. 133-137.
3. Жмутина А.И. Оценка стоимости недвижимости и факторы, на нее влияющие //Страховое дело. 2011. № 1. С. 44.
4. Литвинова С.А., Литвинов А.Е Преимущества применения сравнительного подхода к оценке недвижимости //Экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях. Сборник статей. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. Самара, 2015. С. 248-252.
5. Пылаева А.В. Фазы, стадии и этапы кадастровой оценки недвижимости//Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 11 (170). С. 13-23.
1. Авилова И.П., Рыкова М.А., Хай Д.З. Модификация показателей экономической эффективности инвестиционно-строительного проекта с использованием профилей риска неполучения доходов проекта //Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. - 2014. - № 4. - С. 134 [↑](#footnote-ref-1)
2. Литвинова С.А., Литвинов А.Е Преимущества применения сравнительного подхода к оценке недвижимости //Экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях. Сборник статей. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. Самара, 2015. С. 249 [↑](#footnote-ref-2)
3. Пылаева А.В. Фазы, стадии и этапы кадастровой оценки недвижимости//Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 11 (170). С. 15 [↑](#footnote-ref-3)
4. Жмутина А.И. Оценка стоимости недвижимости и факторы, на нее влияющие //Страховое дело. 2011. № 1. С. 44. [↑](#footnote-ref-4)