



Оценка имущества и нематериальных активов является самостоятельным профессиональным видом деятельности. Оценка является новым научно-методическим направлением экономической науки, со своей методологией, терминологией, принципами исследований и т.д.

Актуальность темы обусловлена тем, что развитие и формирование оценки как специального вида деятельности является составной частью общего процесса реформирования экономики.

В связи с тем, что отличительной особенностью рыночных механизмов является в первую очередь формирование конкурентной среды при распределении и перераспределении ресурсов. Оценка имущества и нематериальных активов как раз и призвана способствовать решению этих проблем.

В нашей стране в течение семидесяти с лишним лет профессии оценщик не было. Стоимость любого объекта собственности устанавливалась государством раз и навсегда. Но, объективно, политическая и экономическая ситуация в России, развивающийся рынок требовали правового регулирования формировавшейся оценочной деятельности.

Институт независимой оценки является необходимым элементом экономики, ориентированной на наиболее полное и качественное удовлетворение человеческих потребностей на основе эффективного использования дефицитных ресурсов.

Успешно функционируют саморегулируемые организации оценщиков, ими были приняты стандарты профессиональной деятельности, документы об этике бизнеса оценщика, проведении контроля качества профессиональной деятельности оценщиков, входящих в ту или иную саморегулируемую организацию

Целью написания курсовой работы является изучение теоретических аспектов истории становления оценочной деятельности в Российской Федерации.

Исходя из поставленной цели были определены следующие задачи:

- Рассмотреть сущность и историю возникновения оценочной деятельности

- Охарактеризовать методические аспекты оценки объектов недвижимости
- Изложить проблемы развития оценочной деятельности и основные направления её развития

## Сущность и история возникновения оценочной деятельности

### Сущность оценочной деятельности

В условиях рыночной экономики и продавец, и покупатель, совершая сделки на «свой страх и риск», хотели бы знать заранее о возможном результате, о цене продаж интересующего их объекта. Однако рыночная цена становится известной только в итоге состоявшейся сделки.

В основе рыночной цены сделки, выступающей результатом согласования цены продавца и цены покупателя, лежит внутренняя величина-стоимость, которая, будучи количественно определенной в условиях конкретного рынка, представляет собой рыночную стоимость. Именно эту величину чаще всего и пытается определить эксперт-оценщик. В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями по состоянию на 27 февраля 2003г.) дается такая формулировка: «Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости».

Определяя стоимость объекта оценки, оценщики используют информацию, представленную заказчиком, поступившую из внешних источников, содержащую наряду с другими сведения о состоянии рынка в целом и того сегмента, на котором «торгуется» оцениваемый объект. На основе полученной информации рассчитываются величина, отражающая в денежном эквиваленте затраты на создание объекта, генерируемый им доход, риски, сопровождающие образование этого дохода, и др. Найденная величина может совпадать с будущей ценой сделки, а может и отличаться от нее. Более того, выполняя заказ покупателя и заказ продавца на оценку одного и того же объекта, оценщик, скорее всего, получит различные величины, так как наблюдается несоответствие информационной базы и ожиданий заказчиков. Однако такое расхождение не должно быть существенным.

Величина, определяемая оценщиком, — это и не рыночная цена, и не стоимость как свойство товара. Она занимает промежуточное положение между ними, органично соединяя специфику оцениваемого объекта и существующие на момент оценки

обще-рыночные параметры, выражая первое через второе. Поэтому любая стоимостная оценка «привязана» к конкретной дате.

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс исчисления величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка.

Сущность оценочной деятельности:

Оценка стоимости - это процесс. Для получения результата эксперт-оценщик должен проделать ряд операций, очередность и содержание которых зависят от цели оценки, параметров объекта и выбранных методов.

Можно выделить общие для всех случаев этапы оценки, например: определить цели оценки, выбрать вид стоимости, подлежащей расчету; собрать и обработать требуемую информацию; обосновать методы оценки стоимости; рассчитать величину стоимости объекта, внести поправки; вывести итоговую величину; проверить и согласовать результаты. Ни один из этапов нельзя пропустить или «переставить» на другое место, т. к. это приведет к искажению результата. Отсюда следует, что оценочная деятельность — процесс упорядоченный: все действия совершаются в определенной последовательности.

Оценка стоимости - процесс целенаправленный. Эксперт-оценщик в своей деятельности всегда руководствуется конкретной целью. Естественно, что он должен рассчитать величину стоимости объекта, но какую стоимость надо определить, зависит опять же от цели оценки, а также от параметров оцениваемого объекта. Например, если расчет стоимости бизнеса производится с целью заключения сделки купли-продажи, то рассчитывается рыночная стоимость; если целью оценки является определение стоимости бизнеса в случае его ликвидации, то вычисляется ликвидационная стоимость.

Процесс оценки стоимости заключается в том, что оценщик всегда определяет величину стоимости как количество денежных единиц, следовательно, все стоимостные показатели должны быть выражены количественно, независимо от того, насколько просто они поддаются точному измерению и денежному выражению.

Сущностная черта стоимостной оценки заключается в ее связи с рыночной ситуацией. Она означает, что оценщик не ограничивается учетом лишь одних

затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта, его технические характеристики, местоположение, генерируемый им доход, состав и структуру активов и обязательств. Оценщик обязательно учитывает совокупность рыночных факторов: рыночную конъюнктуру, уровень и стратегию конкуренции, рыночное реноме оцениваемого бизнеса, его макро- и микроэкономическую среду обитания, риски, сопряженные с получением дохода от объекта оценки, среднерыночный уровень доходности, цены на аналогичные объекты, текущее состояние отрасли и экономики.

Рыночная экономика отличается динамизмом, поэтому время - важнейший фактор, влияющий на все рыночные процессы.

Время получения дохода или до получения дохода измеряется интервалами, периодами. Интервал, или период, может быть равен дню, неделе, месяцу, кварталу, полугодию или году.

Продолжительность прогнозного периода влияет на величину рыночной стоимости, прежде всего потому, что учитывается при дисконтировании. Рыночная стоимость бизнеса изменяется во времени под влиянием многочисленных факторов, поэтому она «привязана» только к конкретной дате. Уже через несколько месяцев она может быть иной, и поэтому необходимы постоянные оценка и переоценка объектов собственности.

Другим существенным фактором оценки в условиях рынка выступает риск. Под риском понимаются непостоянство и неопределенность, связанные с конъюнктурой рынка, с макроэкономическими процессами и т. п. Риск - это вероятность того, что доходы, которые будут получены от инвестиций в оцениваемый бизнес, окажутся больше или меньше прогнозируемых. При оценке важно помнить, что существуют различные виды риска и что ни одно из вложений в условиях рыночной экономики не является абсолютно безрисковым.

Результатом произведенной оценки служат рассчитанная величина рыночной стоимости или ее модификации. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства...»

Рыночная стоимость - определяется обязательно в денежном выражении, например, в рублях или долларах. При этом необходимые для расчета стоимости

вычисления целесообразно проводить сразу в выбранной валюте, так как это позволяет провести более точные расчеты и избежать или существенно уменьшить погрешность, возникающую при переводе итогового результата из одной валюты в другую.

## История оценочной деятельности в России

В России история развития оценочной деятельности, как и всего рынка недвижимости, распадается на два периода: дореволюционный и современный, которые разделяет примерно семидесятилетний промежуток существования советской власти и СССР.

Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения. Упоминания о первых в мире попытках такой оценки относятся к XVII веку. В начале XIX в. кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы.

В ходе оценочных работ первой половины XIX века важное место занимала не только оценка земли, но и ее переоценка, временные границы между которыми обычно лежали в пределах 10 лет.

С отменой крепостного права в 1861 г. в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка недвижимости. Новым подходом к оценке земель стало определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. Для формирования земского бюджета предметами налогообложения становилось недвижимое имущество. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемого имущества.

В результате земской реформы 1864 г., проведенной с целью организации местного самоуправления «для заведования делами, относящимися к местным хозяйственным пользам и нуждам каждой губернии и каждого уезда», оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860–1880-х г. были осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи.

С началом земской оценочной деятельности было связано зарождение земской оценочной статистики, включавшей статистические работы по

обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения.

Для этого были разработаны методы:

- определения характерных статистических параметров для массовой оценки;
- сбора и анализа массовых оценочных данных.

Основным способом сбора оценочных сведений были опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям. А с 1874 г. в практику оценочно - статистических работ вводится экспедиционный способ. Земская статистика дает возможность не только показать плательщику налогов конкретную цифру оценки земли, но и убедить его в правильности, обоснованности и объективности оценочных выводов.

С появлением мануфактурного производства наравне с другими податями «все фабрики платят в казну известный доход, а именно: одни с каждого стана по одному рублю в год, а другие по одному проценту с капитала» (Указ Екатерины II от 1769 г.). Преобразование сельского хозяйства, развитие промышленности, образование крупных городов изменяют источники дохода и структуру налогообложения. Увеличивается доля налога с недвижимых имуществ и с доходов предприятий, определением «ценности и доходности» которых занималась оценка собственности.

Отмена подушного налога в России с 1 января 1887 г. и переход к подоходному налогообложению потребовали создания новых законодательных основ и структур, методик проведения оценочных работ земельной собственности, а также других видов недвижимости.

Для успешного проведения оценочных работ в новых экономических условиях 8 июня 1893 г. был издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.

Характерной чертой методик оценки земли конца XIX – начала XX вв. являлась оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи. При оценке возможного земельного дохода учитывались характер почв и климатические условия, структура сельскохозяйственных угодий и способы ведения хозяйства, близость транспортных коммуникаций и рынков сбыта, особенности эксплуатации земли ее последним владельцем. Самым надежным способом использования земли считалась сдача ее в аренду, причем предпочтение отдавалось долгосрочной аренде.

Развитие в России в XIX в. промышленности и торговли, повлекшее за собой образование крупных городов, вывело оценочную деятельность на новый качественный уровень. В это время предметом налогообложения и оценки становятся разнообразные фабрики и заводы, торгово-промышленные заведения, жилые и хозяйственные постройки, пароходства, земля и другое недвижимое имущество в городах и сельской местности.

По Инструкции Министерства финансов от 8 июля 1894 г. оценка городского недвижимого имущества состояла из двух частей: нахождение стоимости построек и определение ценности земельного участка, занятого этими постройками.

Для выполнения этих работ в городах и поселках проводилась перепись всего недвижимого имущества с указанием стоимости различных построек (по показаниям их владельцев), суммы страхования, продажи и залога. Однако применять такие данные (стоимость здания или постройки) для оценки построек с неизвестной стоимостью было бы неправильно, так как в большинстве случаев между постройками имелись те или иные различия, которые не позволяли проводить аналогию. Чтобы можно было воспользоваться данными переписи, общую стоимость построек разбивали на элементы, из которых они состоят, и затем применяли эти элементарные величины для оценки построек с неизвестной стоимостью. Другими данными для оценки были нормы на стоимость отдельных элементов, из которых складывалась общая стоимость каждой постройки, установленная на основании местных исследований.

В конце XIX в. быстрый рост числа фабрик и заводов, развитие добывающей и перерабатывающей промышленности и их парка машин и механизмов дали иное направление оценочным работам, способствовали появлению новых видов и форм оценки. В хозяйственной практике появилось множество случаев, когда возникала необходимость произвести оценку конкретных станков, механизмов или другого фабрично-заводского оборудования. С появлением в жизни общества механизированных орудий труда (различные фабричные станки, мельницы, паровые котлы и т. п.) государство облагало налогами владельцев машин и оборудования, приносящих определенный доход.

В 1903 г. выходит в свет «Проект правил для оценки оборудования фабрик и заводов». Этот и другие нормативные документы позволили ввести в оценочные работы известное единообразие и придать им необходимую устойчивость введением некоторого минимума общих правил. Многолетняя практика земств в деле оценки недвижимых имуществ показала, что невозможно достигнуть полного

однообразия в оценочных работах при разрозненной поуездной организации. Учитывая это, губернское земство признало необходимым иметь при управе специалистов, обладающих знанием и опытом в собирании и разработке оценочных данных, чтобы указаниями и консультациями таких лиц пользовались уездные управы при постановке организации и ведении дела оценки на местах, и этим самым привести оценочные работы в необходимое единообразие.

Таким образом, в конце XIX и в начале XX вв. в России были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения.

С ликвидацией в 1917 г. частной собственности на землю и средства производства оценочная деятельность утратила общественный интерес. По существу, сохранились лишь отдельные ее элементы, преобразованные в одну из функций бюро технической инвентаризации (БТИ) и Земельного кадастра.

Однако потребности государственного управления имуществом способствовали развитию разветвленной системы директивных норм и нормативов, всесторонне регламентирующих условия воспроизводства основных фондов. Одним из наиболее важных для оценщика сводных документов такого рода являются строительные нормы и правила (СНиП), впервые введенные для всеобщего применения в 1955 г.

Отсутствие доступной информации, невозможность получить внятную консультацию, очереди и неразбериха, крайняя неоперативность в выполнении заказов, и как следствие такой организации работы – существование «прилипал», предлагающих все устроить и утрясти за отдельную плату.

В советский период (1918 – 1991 гг.) оценку объектов недвижимости производили с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, типичных для экономики командно-административного типа, то есть не связанных с рыночными условиями хозяйствования.

К 1998 г. эти методы утратили былую доминирующую роль и только частично продолжают применяться в основном на «первичном» рынке недвижимости. Для развития современной оценки рыночной стоимости недвижимости их ценность весьма ограничена.

## Принципы и методы оценки объектов недвижимости

Оценка недвижимости – особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время необходимый момент при совершении

практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли-продажи, сдачи в аренду и завершая принятием решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости, о внесении объектов недвижимости в уставной капитал, о выкупе государством объектов недвижимости и т. д.

Оценка - сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка.

Оценщик недвижимости или специалист по роду деятельности, близкой к оценке недвижимости, нуждается в практических знаниях по формированию и развитию рынка недвижимости, основных принципов оценки и процедур ее проведения.

Процесс оценивания определяется как последовательность процедур, используемых для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

#### Процесс оценки

Почти все решения или действия собственника по отношению к его недвижимости укладываются в одну из следующих классификаций:

- Передача прав собственника или владельца;
- Финансирование вещного интереса в собственности;
- Налогообложение интереса в собственности;
- Компенсация за потерю интереса в собственности;

Чаще всего целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

#### Стоимость недвижимости, ее виды и параметры

Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые необходимо учитывать при оценке недвижимости.

Выделяют шесть основных групп: политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические и научно-технические.

- Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней

политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К ним можно отнести:

1. Социально-экономическую направленность политики правящей партии;
2. Предвыборные кампании;
3. Военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
4. Политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
5. Политику местных органов власти по функциональному зонированию территории;
6. Элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.
  - Экономические факторы включают экономический уровень развития страны, темпы роста валового национального продукта, кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования), темпы инфляции, колебания деловой активности, занятость населения, покупательную способность населения.
  - Социально-культурные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищные условия и т. д.
  - Демографические факторы, влияющие на состояние региональных рынков недвижимости, - это численность населения, прирост населения, уровни рождаемости и смертности, плотность населения, миграции, степень урбанизированности территорий и др.
  - К природно-географическим факторам следует отнести климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и др.
  - Научно-технические факторы, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной

цены при формировании первичного рынка жилья.

В каждый анализируемый момент или период конъюнктура регионального рынка недвижимости представляет собой результат совместного воздействия на нее различных по длительности влияния, силе и направлению факторов. При этом все факторы воздействуют на конъюнктуру рынка не изолированно, а во взаимодействии.

Сложность анализа регионального рынка недвижимости обусловлена необходимостью правильного выделения конъюнктурообразующих факторов, определения степени их регулируемости, значимости и влияния каждого из них на состояние рынка недвижимости. Схема открывает принципиальную возможность представления процессов, происходящих на региональном рынке недвижимости под влиянием внутренних факторов, и в дальнейшем построения его формализованной экономико-математической модели.

Основные параметры, определяющие стоимость недвижимости

Полезность - это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение конкретного периода времени. Сама по себе полезность не создает стоимости, для этого необходима ограниченность предложения (дефицитность).

Спрос - количество товаров, которое покупатели готовы и в состоянии купить по данной цене в течение определенного периода времени.

Предложение - количество товаров, которое продавцы хотят и способны представить для продажи на рынке.

Дефицитность. Спрос создает стоимость только тогда, когда ограничено предложение.

Передаваемость прав собственности - возможность передачи прав на недвижимость и их разделения между различными субъектами.

Стоимость не равнозначна затратам, поскольку учитывает значительно большее количество ценообразующих факторов.

Стоимость может быть разделена на две категории: стоимость в обмене и стоимость в использовании.

Стоимость в обмене - цена, которая возобладает на свободном, открытом и конкурентном рынке при уравнивании спроса и предложения. Иногда это

называется объективной стоимостью, так как основывается на рассмотрении экономических факторов. Наиболее часто используемая форма стоимости в обмене - это рыночная стоимость [37, с. 159].

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех условий честной продажи.

Условия честной продажи:

- Продавец и покупатель действуют в рамках закона, преследуют свои личные интересы, поступают продуманно и всесторонне информированы.
- Объект выставлен 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 или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

Оценщик определяет рыночную стоимость на конкретную дату.

Если клиент просит определить цену рыночной продажи - это запрос не о рыночной цене, а о цене ликвидации.

Стоимость в использовании - стоимость определенной собственности для специфического использования. Поскольку стоимость в использовании относится к потребностям определенного пользователя (а не потенциального покупателя, типичного для рынка), ее нередко называют субъективной стоимостью. Например, производственное оборудование, которое предназначено для определенного пользователя, может быть более ценно именно для пользователя, а не для обычного покупателя.

Одна из часто упоминаемых форм стоимости в использовании - инвестиционная стоимость (стоимость оцениваемого имущества для определенного инвестора). Стоимость приносящей доход недвижимости определяется количеством, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект будет приносить. Пересчитанная в единую сумму на сегодняшний день, она называется текущей стоимостью.

Стоимость денег во времени. Существует шесть функций сложного процента (ШФСР).

Деньги как капитал изменяют свою стоимость во времени. \$1, положенный в банк под 10% годовых и дающий \$1,1 через год, не равен \$1, полученному через год.

ШФСП - один из разделов финансовой математики, позволяющий устанавливать количественную взаимосвязь стоимости денег в разные периоды времени и получать количественную оценку временной стоимости денег как капитала, способного приносить доход

Принципы оценки недвижимости

Принципы оценки недвижимости можно сгруппировать по четырем категориям в соответствии с теми подходами, которые применяются при анализе недвижимости.

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- полезность;
- замещение;
- ожидание.

2. Принципы, связанные с землей и ее освоением:

- остаточная продуктивность;
- вклад;
- возрастающая и уменьшающаяся отдача;
- сбалансированность (пропорциональность);
- экономический размер;
- экономическое разделение.

3. Принципы, связанные с рыночной средой:

- зависимость;
- соответствие;
- предложение и спрос;
- конкуренция;
- изменение.

4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это использование, выбранное из достаточного числа альтернативных вариантов, также рационально оправданных и правомочных, которое:

- юридически допустимо;
- физически возможно;

- финансово оправдано;
- наиболее рентабельно (то есть дает оптимальные стоимостные результаты: обеспечивает или наивысшую текущую стоимость объекта, или наивысшую стоимость земли на фактическую дату оценки).

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщиков в отношении наилучшего использования собственности исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование" подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Методические аспекты оценки объекта недвижимости

Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, которая включает: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;

1. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

2. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

3. Составление отчета об оценке.

### **Описание и выбор методологических подходов к оценке**

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы к оценке:

- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

### **Выбор подходов к оценке рыночной стоимости объекта**

Затратный подход. Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ( $C_{об}$ ) определяется как сумма слагаемых стоимости участка земли ( $C_{уз}$ ) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости ( $C_{вс}$ ) за минусом накопленного совокупного износа ( $C_{из}$ ):

$$C_{об} = C_{уз} + C_{вс} - C_{из}$$

В рамках затратного подхода стоимость воспроизводства (замещения) рассчитывается умножением единичной расценки возведения аналогичного объекта на параметры (строительный объем или площадь) оцениваемого объекта.

Объект, представленный к оценке относится к объектам, незавершенным строительством. Оценщик располагает необходимой информацией для определения стоимости объекта оценки затратным подходом.

Сравнительный подход предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи сходной собственности, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода, представленного методом сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного подхода 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 вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Реализация сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж состоит из следующих последовательных шагов:

- изучение рынка и предложений на продажу и отбор объектов-аналогов сопоставимых с оцениваемым объектом по всем основным параметрам;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- анализ и сравнение объектов-аналогов с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета;
- внесение окончательных корректировок;
- выведение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Жилые объекты, незавершенные строительством, к которым относится объект оценки, находящиеся в процессе строительства (предполагается, что после даты оценки процесс строительства продолжается согласно графику) редко продаются (если продаются вообще) на открытом рынке помимо продажи его в качестве части действующего предприятия - строительной компании. Рынок купли-продажи не предоставил Оценщику возможности подобрать репрезентативную выборку аналогичных по типу, физическим характеристикам и местоположению объектов сравнения для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается на основании выражения:

где:

NOI - чистый операционный доход;

К - коэффициент капитализации.

Для определения доходности недвижимости наиболее общепринятой и широко используемой базой является арендная плата от эксплуатации объекта, но иногда могут выступать и другие виды доходов, как в оцениваемом случае.

Объект оценки, возводимый как жилой комплекс, в основном предназначенный для реализации жилых площадей потенциальным соинвесторам, приносит доход владельцу через продажи прав требования. Реализация доходного подхода возможна.

Вывод: В расчетном случае оценка объекта произведена на основе применения двух из трех имеющихся в арсенале Оценщика подходов: затратного и доходного. Сравнительный подход в данном случае применить не представляется возможным

## **Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода**

### **Методологические шаги при применении затратного подхода**

Процедура оценки при применении затратного подхода к оценке объекта недвижимости включает следующие последовательные шаги:

- Определение рыночной стоимости приобретения свободной имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
- Определение затрат на возведение нового (стоимость замещения) или аналогичного (стоимость восстановления) здания на дату оценки.
- Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта.
- Уменьшение стоимости замещения (восстановления) на сумму износа оцениваемого здания для получения остаточной стоимости оцениваемого объекта, а также увеличение ее величины на сумму налога на добавленную стоимость и величину предпринимательской прибыли.
- Добавление к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимости земли.

### **Выбор метода определения рыночной стоимости земельного участка**

Существует три общепринятых подхода в оценке:

- Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;
- Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- Затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность

или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются.

Выводы. Целью оценки является определение рыночной стоимости. Оценщик, располагая необходимой информацией для определения рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом, счел возможным отказаться от всех остальных в пользу последнего, как наиболее адекватно отражающего на дату оценки конъюнктурные колебания цен рынка и намерения основных его участников.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки, которые наиболее полно отвечают целям оценки, исходя из имеющейся в его распоряжении информации, поэтому для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был выбран метод сравнения продаж.

### **Определение рыночной стоимости прав на земельный участок методом сравнения продаж**

Метод сравнения продаж используется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При определении стоимости ЗУ методом сравнения продаж оценщик соблюдал следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков - аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Отбор земельных участков-аналогов производился с учетом следующих основных критериев сопоставимости:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.)..

Расчет стоимости объекта недвижимости

## **Расчет стоимости объекта недвижимости методами затратного подхода**

В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, сравнительный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. В то же время вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.

Затратный подход к оценке недвижимой собственности основан на сопоставлении затрат по созданию объекта недвижимости со стоимостью оцениваемого или сравнимых объектов. Подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования;

Оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания. В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости;

Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);

Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Затратный подход наиболее уместен при оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию, он приводит к наиболее убедительным результатам в случае достаточно обоснованной стоимости земельного участка и незначительном накопленном износе улучшений. Затратный подход правомерен при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и другого имущества, сделки по которому редко заключаются на рынке, может быть использован при оценке для целей страхования. Данный подход при оценке объектов, подлежащих реконструкции, позволяет установить, будут ли строительные затраты компенсированы увеличением операционного дохода или выручки от продажи имущества. Применение затратного подхода в данном случае позволяет избежать риска избыточных капиталовложений.

Также затратный подход используется для целей налогообложения имущества юридических и физических лиц.

Восстановительная стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах как нового (без учета накопленного износа) и соотносится к дате оценки. В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые затраты непосредственно связаны со строительством (стоимость материалов, заработная плата строительных рабочих, стоимость строительных машин и механизмов и т.п.). Косвенные затраты - затраты, не относящиеся непосредственно к строительству (гонорары проектно-сметным организациям, стоимость инвестиций в землю, маркетинговые, страховые и рекламные расходы и т.п.). Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом предпринимательский риск. Прибыль предпринимателя определяется как часть прибыли от продажи объекта. Независимо от величины процента и соответствующей ему основы (составной части стоимости собственности), величина предпринимательской прибыли остается постоянной.

Основным источником сравнительных данных о затратной стоимости объектов недвижимости являются строительные подряды на возведение сооружений, подобные оцениваемому.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуацией в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства (замещения) объекта оценки.

Наиболее полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания или сооружения служат материалы натурального обследования. Первым условием проведения таких обследований должно быть точное определение функционального назначения объекта оценки: использование по прямому назначению или с изменением технологических и функциональных параметров. При этом необходимо представить пределы изменения нагрузок и воздействий на несущие конструкции зданий.

Вторым условием проведения исследований является получение полной информации о природно-климатических параметрах и специфических факторов

воздействия района расположения объекта и их изменений в процессе техногенной деятельности.

## **Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода**

Необходимой предпосылкой для применения методов рыночного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в рыночном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основным принципом в рыночном подходе оценки недвижимости является принцип замещения, который гласит, что потенциальный покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую стоимость приобретения аналогичного, с его точки зрения, имущества.

Основные трудности при применении методов рыночного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим часто при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того чтобы применить метод сравнения продаж, специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве источников информации о рыночных сделках с недвижимостью могут использоваться риэлтерские конторы, государственные источники, собственные базы данных, публикации и т.д.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта посредством необходимых корректировок цен купли-продажи сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют такие основные элементы сравнения, как переданные права на недвижимость, условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, условия продажи (чистота сделки), время продажи, функциональное назначение объекта, местоположение, удобство подъездных путей, площадь объекта, техническое состояние и уровень отделки помещений.

Данный метод наиболее эффективен для регулярно продаваемых объектов.

Для выделения элементов измерения корректировок используют количественные и качественные методики.

К количественным методикам относят:

- анализ парных продаж (две различные продажи сравниваются, чтобы определить корректировку для одного элемента сравнения);

- статистический анализ (метод базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно-регрессионного анализа);

- анализ вторичного рынка (данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту сравнения) и другие.

К качественным методикам относятся:

- классификационный (сравнительный) анализ (метод аналогичен анализу парных продаж, за исключением того, что корректировки выражаются не в процентах или денежных суммах, а в категориях нечеткой логики);

- распределительный анализ (сравнительные продажи распределяются в порядке убывания адекватности, затем определяется место объекта оценки в ряду сравнительных продаж).

## **Расчет стоимости объекта методами доходного подхода**

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и рыночным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД), который рассчитывается по формуле 1.1:

$$\text{ПВД} = S * \text{Ca},$$

где

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м;

Ca – арендная ставка за 1 кв.м.

Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода (ДВД). Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Степень незанятости объекта доходной недвижимости характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по формуле 1.2:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * \text{Kз} * \text{Kс},$$

где

ДВД – действительный валовой доход;

ПВД – потенциальный валовой доход;

Kз – коэффициент загрузки площадей;

Kс – коэффициент сбора платежей.

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта сверх арендных платежей (например, за использование дополнительными услугами – автомобильной стоянкой и т.п.).

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расходы бывают условно – постоянные (налог на имущество, страховые взносы, платежи за земельный участок), условно – переменные (коммунальные, текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала и т.п.), расходы на замещение (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания).

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из ДВД, а итоговый показатель является чистым операционным доходом (ЧОД).

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Перспективы и направления развития оценочной деятельности

Можно сформулировать основные направления, которые стоят перед Национальным советом и СРО на ближайшие 2 года (до 2015 года). Наряду с задачами по совершенствованию своей деятельности в целях лучшего удовлетворения потребностей заказчиков, в эти три года будет необходимо завершить процесс создания правового и регуляторного режима для работы СРО и устранить выявившиеся на сегодняшний день недостатки и неполноту

процедур взаимодействия СРО с государственными органами и заказчиками.

Сегодня появление принципиально нового института в вопросах регулирования, т. е. саморегулируемых организаций и Национального совета, к сожалению пока не привело к соответствующим и адекватным изменениям налогового законодательства:

1. В Налоговом кодексе еще не появились рядом с профессиями нотариуса и адвоката профессии оценщика, что приводит к неоднозначности толкования вознаграждения оценщика как предпринимательского дохода.
2. Начисления в пенсионную систему также отличается у предпринимателей без образования юридического лица и у профессий, таких как нотариус и адвокат. Те же отличия должны действовать в случае оценщиков
3. У некоторых налоговых инспекций возникают проблемы со списанием расходов на управляющие компании специального депозитария.
4. Не ясна природа налогообложения имущества компенсационного фонда. С одной стороны, налоговая инспекция трактует его как имущество СРО, а с другой стороны компенсационный фонд является механизмом гарантирования перед потребителем. Т. е. компенсационный фонд является почти полным аналогом средств АСВ и т. д.
5. Необходимо исключить из налоговой базы затраты на содержание СРО и имущества, поскольку это затраты идут на защиту общественных интересов.

Необходимо ликвидировать и еще одно законодательное несовершенство, а именно расширить понятие видов стоимостей, упоминаемых в Законе об оценочной деятельности: рыночная, кадастровая, инвестиционная и иные.

Сегодня по закону об образовании единственным заказчиком стандартов образования фактически являются государственные органы.

Вместе с тем, в связи с появлением такого института, концентрирующего профессиональный и публичный интерес, как система СРО, очевидно, что заказчиком на образовательный продукт в итоге должен

стать Национальный совет.

Есть еще проблема неурегулированности взаимоотношений СРО и страховых компаний, недовольство СРО теми типами страховых договоров, которые им предлагают. Поэтому для решения этой проблемы не нужно даже привлекать государство. Сами СРО или Национальный совет могут достичь соглашения со страховыми компаниями о типовой форме договора. Нужно точно назвать, что является страховым случаем, и тогда расчет тарифа будет всего лишь технической проблемой.

Кроме этого, необходимо быстрее принять закон о том, что кадастровая стоимость реально стала частью оценочной деятельности, и чтобы появился объективный механизм оспаривания результатов оценочной деятельности по принципу отчет против отчета в суде.

Самому оценочному сообществу и, прежде всего, Национальному Совету необходимо активизировать работу по совершенствованию стандартов оценочной деятельности. Рамочные требования должны быть изложены в Законе. Работая над общей частью стандартов, нельзя забывать об особенностях применения стандартов в случае оценки объектов интеллектуальной собственности, памятников культуры и иных специальных случаях.

В ближайшее время необходимо выработать этические требования и дисциплинарный кодекс, т. е. порядок реализации надзорных и контрольных функций СРО. Первые шаги уже сделаны: разработаны ориентиры стоимости работ для целей планирования как механизм борьбы с демпингом и занижением качества.

## **Заключение**

В России история развития оценочной деятельности распадается на два периода: дореволюционный и современный. Уже в 1992-1993 гг. отдельные специалисты начали заявлять о себе как о профессиональных оценщиках. В 1993 году была создана первая общероссийская профессиональная организация оценщиков – Российское Общество Оценщиков.

Экономика России находится на стадии развития. Это связано, прежде всего, с переходом от централизованной экономики времен СССР к рыночной экономике. Ввиду этого большинство объектов жилой недвижимости не были оценены на рыночных условиях, а оценивались исключительно по государственной инвентаризационной стоимости. Однако, для эффективного проведения купли-продажи и прочих операций, связанных с недвижимым имуществом, государственная стоимость не подходит. Это и послужило своеобразным катализатором развития оценочной деятельности. Первоначально российские эксперты-оценщики использовали исключительно опыт своих зарубежных коллег, однако, на современной стадии в России разработаны собственные положения, стандарты и методики проведения оценочной деятельности.

В становлении и развитии оценочной деятельности в Российской Федерации активное участие принимают саморегулируемые организации оценщиков. Законом предусмотрено помимо государственного регулирования саморегулирование деятельности оценщиков. За рубежом саморегулируемые организации оценщиков играют важную роль в регулировании оценочной деятельности. В связи с этим государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации должно быть тесно увязано с саморегулированием оценщиков.

В настоящее время в России действует система сертификации оценщиков недвижимости.

Как и в зарубежной практике, в России наибольшее распространение среди оценщиков получил затратный подход к оценке.

Эффективность данного метода обусловлена отсутствием необходимости в анализе рыночной ситуации, как в сравнительном подходе. Для данного подхода принципиальна отдельная оценка стоимости земли и строений, что делает его более эффективным улучшениями или без них, а также высчитать сумму износа. Для всех перечисленных пунктов необходима только информация о дате ввода здания в эксплуатацию.

В отличие от доходного подхода, в затратном подходе не требуется прогнозирование возможного потока дохода, не требуется анализ развития рынка недвижимости.

Всё это заметно упрощает процесс оценки и вынесения окончательной величины стоимости объекта.

## Список использованных источников

### **Гражданский кодекс РФ ч. 3 от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 29.11.2007 N 281-ФЗ)**

Федеральный закон от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изм., внесенными от 18.07.2009 №181-ФЗ, в ред. от 01.07.2011 г. №169-ФЗ);

Федеральный Закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (в редакции закона от 01.07.2011 № 169-ФЗ), другими нормами действующего законодательства РФ и Устава Партнерства.

Федеральный Закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ (в редакции закона от 01.07.2011 № 169-ФЗ);

Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утв. приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 22 октября 2010 г. № 508;

ФСО-5: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238

«Государственные требования к программам профессиональной подготовки оценщиков в РФ», утвержден Министерством образования РФ 12 мая 2001г. по согласованию с Министерством имущественных отношений РФ;

Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учебное пособие для студ. вузов / С.В.Валдайцев. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 720 с.

Есипов В.Е. Оценка бизнеса: Учебник / В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова. – СПб.: Питер, 2002. – 415 с.

Кацман В.Е., «Оценочная деятельность: правовые, теоретические и математические основы», Книга 1, Учебное пособие, Изд-во ООО «Маркет ДС Корпорейшен», М.-2008.-155с.

Кузнецов О.В., Федотов В.Е. Саморегулируемые организации: научно-практическое пособие/Под общ. ред. Кузнецова О.В. – М.: Финакадемия, 2009. -246с.

Пузыня Н.Ю., Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов, серия «учебное пособие» – СПб.: Питер, 2005.ст.198

Сафронова Н. А., Учебно-практическое пособие по курсу «Основы оценочной деятельности», г.Рязань 2007.- 485с.

Сычева Г.И., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия Ростов-на-Дону, Феникс, 2007. - 384 с.

Федотова М.А., Ряховская А.Н., Проблемы саморегулирования в России, - СПб.: Эффективное антикризисное управление, №4, 2010 г.-354с.