

ПМ 04. «Оценка недвижимого имущества»  
«Определение рыночной стоимости квартиры в г. Уфа, Кировский р-  
н ул.Строителей 15/3 кв.22»

Выполнил студент:  
группы 3-32  
Дохин Р.Д.

# Основы законодательства в сфере оценки собственности

## ***Основные нормативные акты в сфере оценки недвижимого имущества:***

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998

Федеральные стандарты оценки (ФСО):

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития № 256 от 20.07.2007);
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития № 255 от 20.07.2007);
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития № 254 от 20.07.2007);
- ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития № 508 от 22.10.2010);

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. Распоряжением Министерства имущественных отношений № 568-р от 06.03.2002)

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (утв. Приказом Минэкономразвития № 39 от 15.02.2007)

Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» № 315-ФЗ от 1.12.2007

# Основные определения

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

**Объекты оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К объектам оценки относятся:

- ✓ отдельные материальные объекты (вещи);
- ✓ совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- ✓ право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- ✓ права требования, обязательства (долги);
- ✓ работы, услуги, информация;
- ✓ иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

# Виды стоимости

**Цена** – денежный эквивалент уплачиваемый за товар конкретным продавцом конкретному покупателю. Фактическая сумма конкретной свершившейся сделки

**Стоимость** – экономическая категория отражающая ценность конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента (как правило денежных).

Для того чтобы иметь стоимость товар должен удовлетворять двум требованиям:

- быть экономическим благом (т.е. обладать полезностью и редкостью);
- быть передаваемым (т.е. обладать способностью участвовать в обороте).

В оценочной деятельности при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным **видом стоимости**.

Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.



В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Международные стандарты оценки, в дополнение к перечисленным признают существование других видов стоимости отличных от рыночной

# Виды стоимости

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

- ✓ Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- ✓ Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- ✓ Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- ✓ Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

# Виды стоимости

**Инвестиционная стоимость** объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

**Ликвидационная стоимость** объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Кадастровая стоимость** объекта оценки - рыночная стоимость, определяемая методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

# Цели оценки

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Результат оценки** может использоваться для следующих целей:

- ✓ Определение цены объекта недвижимости при совершении сделки купли-продажи;
- ✓ Определение цены объекта при использовании его в качестве обеспечения кредитных обязательств (ипотека);
- ✓ При передаче имущества в аренду;
- ✓ При страховании имущества (определение страховой стоимости, определение размера причиненного ущерба);
- ✓ При составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности;
- ✓ При разрешении имущественных споров;
- ✓ При внесении имущества в уставный (складочный) капитал;
- ✓ При реорганизации и приватизации предприятий;
- ✓ При разработке инвестиционных проектов и привлечения инвесторов;
- ✓ Для целей налогообложения (кадастровая оценка)
- ✓ Для принятия управленческих решений;
- ✓ Для исполнения прав наследования;
- ✓ Для иных целей

**Проведение оценки является обязательным:**

- ✓ В случае вовлечения в сделку объектов принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям;
- ✓ При возникновении спора о стоимости объекта;
- ✓ При реализации имущества должника в ходе исполнительного производства;
- ✓ При продаже предприятия-должника либо имущества предприятия должника в ходе процедуры банкротства;
- ✓ При оплате акций неденежными средствами при их размещении акционерным обществом; при внесении неденежного вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью.
- ✓ При выкупе акционерным обществом акций, а так же имущества акционеров.
- ✓ При оценке активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда.
- ✓ При переоценке основных фондов для целей бухгалтерского учета

# Принципы оценки недвижимости

## 3. Принципы, связанные с рыночной средой:

**Принцип спроса и предложения:** Рыночная стоимость имущества складывается в результате взаимодействия сил спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей. Данный принцип 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) улучшении.

**Принцип зависимости:** стоимость объекта недвижимости зависит от качества его местоположения, близости к экономической среде и инфраструктуре. Изменения окружающей среды могут повысить или при отрицательном воздействии снизить стоимость объекта. При этом сам объект недвижимости оказывает влияние на стоимость других близлежащих объектов.

**Принцип соответствия:** максимальная стоимость объектов недвижимости складывается тогда и только тогда когда его характеристики соответствуют рыночным требованиям, а сам объект недвижимости не входит в противоречие со сложившимся вокруг него стандартом окружения (разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования).

**Принцип конкуренции:** Нормальная прибыль порождает конкуренцию, которая стимулирует развитие рынка недвижимости, а сверхприбыль ведет к снижению его доходности. Под действием конкуренции рыночные цены на объекты недвижимости устанавливаются на определенном уровне, кроме того уравнивается доходность инвестиций в разных сегментах рынка недвижимости.

**Принцип изменения:** Стоимость объекта недвижимости непрерывно изменяется во времени, что происходит за счет изменений самого объекта, а так же за счет изменения условий внешней среды.



# Основные подходы к оценке стоимости и методы

Существуют три стандартные подхода к оценке недвижимого имущества:

## 1. Доходный подход

- Метод капитализации дохода;
- Метод дисконтированных денежных потоков

*Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.*

## 2. Сравнительный подход

- Метод прямого сравнения продаж;
- Метод соотношения цены и дохода (метод мультипликатора)

*Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.*

*Аналог - объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, с объектом оценки*

## 3. Затратный подход

- Метод сравнительной единицы;
- Количественный метод,
- Метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ (поэлементный),
- Метод объектов-аналогов

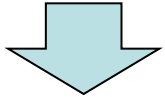
*Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.*

- ✓Использование того или иного подхода или метода оценки стоимости зависит от наличия исходной рыночной информации, типа и категории объекта недвижимости;
- ✓Оценщик обязан использовать все три стандартных подхода к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода;
- ✓Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы в рамках применения каждого из подходов

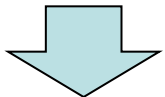
# Процедура оценки стоимости недвижимого имущества

## Проведение оценки включает следующие этапы:

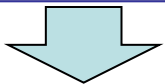
1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку



2. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки



3. Выбор методов оценки и проведение расчетных процедур



4. Составление отчета об оценке

1.1. Идентификация объекта оценки:

- определение наименования, местоположения, физических характеристик объекта;
- установление имущественных прав связанных с объектом;

1.2. Определение цели оценки;

1.3. Определение предполагаемого использования результата оценки;

1.4. Установление даты оценки – дата на которую определяется стоимость;

1.5. Определение сроков проведения оценки;

1.6. Формулировка допущений и ограничений на которых основывается оценка;

1.7. Определение размера вознаграждения оценщика

2.1. Сбор информации об объекте оценки:

- изучение правоустанавливающей документации;

- изучение технической документации;

- осмотр объекта и прилегающей территории;

- изучение технических и эксплуатационных характеристик объекта, информации о прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к оцениваемому объекту

2.2. Изучение и анализ информации существенной для определения стоимости объекта:

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

- о спросе и предложении на рынке к которому относится объект оценки;

2.3. Проверка достоверности собранной информации;

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

3.1. Обоснование выбора подходов к оценке и методов расчета

3.2. Проведение расчетов в рамках выбранных подходов к оценке;

3.3. Согласование результатов оценки полученных в рамках различных подходов и выведение итоговой стоимости

3.4. Проверка полученных данных о величине стоимости.

3.5. Формулировка допущений и ограничивающих условий, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации.

4.1. Подготовка отчета об оценке в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности» и Стандартов оценки

# Описание объекта оценки

- Объект оценки расположен в г. Уфа, Кировский р-н, Строителей 15/3, кв 22.
- (Согласно сайту <https://2gis.ru/uфа>)



# Заключение

В заключении можно сказать, что оценка как важнейшая функция системы управления предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимого имущества. Оценка как важнейшая функция системы управления предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимого имущества. Она проводится обычно профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки, для получения кредита под залог недвижимости, при разделе имущества или внесении его в качестве взноса в уставной капитал коммерческой организации, при страховании и налогообложении объектов и для многих других.

В этой курсовой работе использовали три подхода определения стоимости недвижимости, с помощью 3-х подходов и согласования результатов можно узнать стоимость оцениваемого объекта. И выбрать наиболее эффективное использование этого объекта недвижимости.

В процессе выполнения курсовой работы была проведена оценка жилой недвижимости расположенная по адресу: г. Уфа ,ул. Строителей 15/3 кв.22

Таким образом, усреднив значение полученные 3 подходами, стоимость оцениваемого объекта недвижимости составила : 4 443 245 тыс. руб

# Аналоги



# Аналоги



# Аналоги

