

Тема №1. Введение в оценку недвижимости

**Основные понятия и
принципы оценки**

Вопрос 1. Предмет и объекты оценки

- ***Предмет оценки – рыночная стоимость, или денежный эквивалент любой потенциальной сделки, которая может быть осуществлена с оцениваемым объектом.***

Цена



- **Стоимость**
 - Нормативно рассчитанная стоимость (например, сметная)
- **Рыночная стоимость**

Вопрос 1. Предмет и объекты оценки

- ***Рыночная стоимость – это наиболее вероятная сумма, по которой собственность может перейти из рук типичного продавца в руки типичного покупателя при условии, что оба хорошо информированы о состоянии рынка, действуют не по принуждению и имеют время для адекватного маркетинга.***

Предмет и объекты оценки

- «наиболее вероятная сумма»
- «может перейти»
- «типичные продавец и покупатель»
- «хорошо информированы» –
- «действуют не по принуждению»
- «время адекватного маркетинга»

Вопрос 1. Предмет и объекты оценки

- **Цели и мотивы оценки недвижимости**
- Оценка недвижимости, как и любого другого имущества, имеет целевой характер. Можно определить следующие **основные цели и мотивы оценки имущества:**

Предмет и объекты оценки

- Получение кредита под залог
- передача собственности
- налогообложение
- отчуждение
- раздел имущества при расторжении партнёрства
- страхование
- внесение вклада в уставный капитал
- прочие

ВИДЫ СТОИМОСТИ. ФСО-2

- **Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"**
- . Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Виды стоимости

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"

- Рыночная стоимость
- Инвестиционная стоимость
- Ликвидационная стоимость
- Кадастровая стоимость

Рыночная стоимость

- Рыночная стоимость объекта оценки это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

Рыночная стоимость

- 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

Рыночная стоимость

- 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.

Рыночная стоимость определяется в следующих случаях

- при изъятии имущества для государственных нужд
- · при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества
- · при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке
- · при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал
- · при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства
- · при определении стоимости безвозмездно полученного имущества

Инвестиционная стоимость

- Инвестиционная стоимость объекта оценки - это 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

- Ликвидационная стоимость объекта оценки - это 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

- Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения

Предмет и объекты оценки

Объекты оценки

- Активы
 - Недвижимость
 - Машины, оборудование, транспортные средства
 - Нематериальные активы
- Собственный капитал
 - Совокупный
 - Контрольный пакет
 - Неконтрольный пакет
 - Одна акция

Предмет и объекты оценки

- **Недвижимость как объект оценки – земельный участок со всеми выполненными на нём улучшениями, обеспечивающими доходность данного участка, которые нельзя перенести без нанесения соразмерного ущерба.**
- **Примеры улучшения:**
 - строения
 - коммуникации
 - насаждения

Недвижимость = Активы + Права

Регулирование оценочной деятельности в РФ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (июль 2006 г.)
- Федеральные стандарты оценочной деятельности ФСО №1,2,3, 4, 5, 6. (июль 2007 г.)
- Стандарты и правила оценочной деятельности (действующие в отдельной саморегулируемой организации)

Регулирование оценочной деятельности в РФ

- МЭРТ
- Национальный совет по оценочной деятельности
- Саморегулируемая организация оценщиков (10 СРО)
- Оценщики и оценочные фирмы

Саморегулируемые организации оценщиков

- СМАО
- РОО
- РКО
- АРМО
- И т.д.

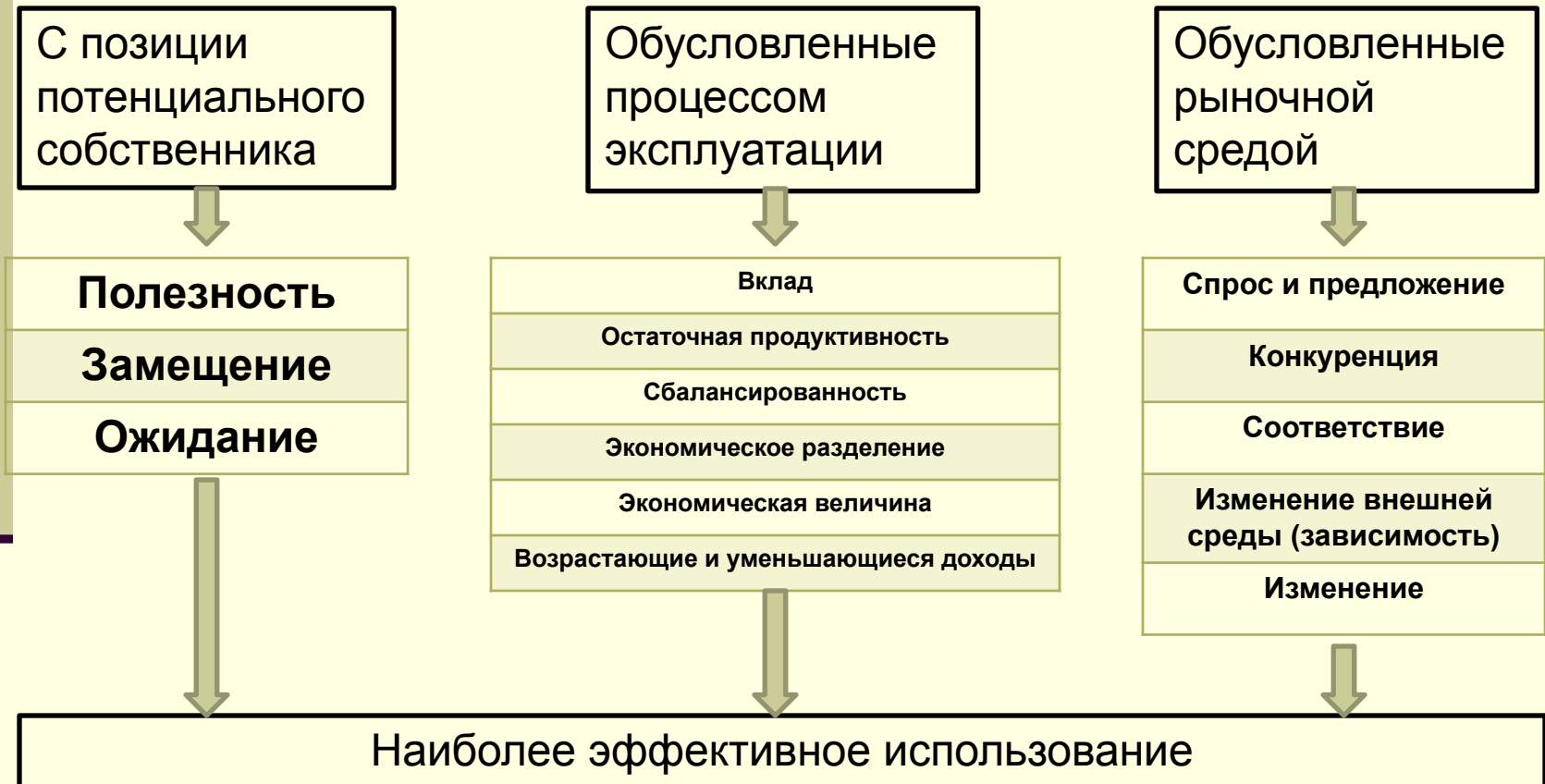
Регулирование оценочной деятельности в РФ

Система стандартов:

- Международные
- Европейские
- Национальные
- В Российской Федерации –
 - федеральные стандарты;
 - стандарты и правила оценочной деятельности конкретной саморегулируемой организации.

Основные принципы оценки

Принципы оценки недвижимости:



Процесс оценки

I этап. Определение задачи оценки

- цель оценки
- вид определяемой стоимости
- установление оцениваемых
имущественных прав
- дата оценки

Процесс оценки

II этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- график работ по оценке
- источники информации
- выбор методов оценки
- затраты на проведение оценки
- денежное вознаграждение за проведение оценки
- составление договора на оценку

Процесс оценки

III этап. Сбор и анализ информации

- осмотр объекта и прилегающей территории

- юридическое описание объекта недвижимости

- физические характеристики и местоположение

- экономическая информация

- проверка достоверности собранной информации

- анализ и обработка информации

Процесс оценки

IV этап. Анализ вариантов наиболее эффективного использования

- анализ земельного участка как условно свободного земельного участка - анализ земельного участка

условно свободного с улучшениями

- правовая обоснованность выбранного варианта использования

- физическая осуществимость

- финансовая целесообразность

- наивысшая стоимость недвижимости

Процесс оценки

V этап. Выбор методов и расчёт стоимости объекта недвижимости на основе трёх подходов

1. - оценка стоимости на основе доходного подхода
 2. - оценка стоимости на основе сравнительного подхода
 3. - оценка стоимости на основе затратного подхода
-

Основные подходы к оценке

Классические подходы к оценке объектов недвижимости

Доходный подход

Оценка текущей стоимости объекта недвижимости на основе *прогноза ожидаемых выгод* от его использования

Затратный подход

Оценка стоимости объекта недвижимости, исходя из *затрат на его воссоздание*

Сравнительный подход

Оценка стоимости объекта недвижимости на основе *рыночных данных о недавних сделках на сопоставимые объекты*

Процесс оценки

VI этап. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта недвижимости

- проверка полученных данных о величине стоимости
- допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации
- выведение итоговой величины стоимости

Процесс оценки

**VII этап. Составление отчёта об
оценке и его согласование с
заказчиком**