

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ РФ  
ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНЫХ И ГУМАНИТАРНЫХ ЗНАНИЙ  
КАФЕДРА ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО  
УПРАВЛЕНИЯ**



**0086.01.01**

**Кит Ю.В.**

# **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ  
для студентов экономического факультета**

*2-е издание*



**УДК 332**  
**ББК 67.404**  
**К45**

Рекомендовано к изданию учебно-методическим советом  
Института социальных и гуманитарных знаний

**Рецензенты:**

**Г.Н. Бутов** – к.э.н., доцент кафедры экономической теории Академии государственного и муниципального управления при Президенте РТ;

**Б.М. Эйдельман** – к.э.н., доцент кафедры менеджмента и экономической теории ИСГЗ

**Кит Ю.В.**

**К45** Оценка недвижимости: Учебное пособие для студентов экономического факультета / Кит Ю.В. – 2-е изд. – Казань: Изд-во «Юниверсум», 2010. – 38 с.

**ISBN 978-5-9991-0143-3**

Учебное пособие составлено в соответствии с требованиями Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по специальности 061000 «Государственное и муниципальное управление». Дисциплина входит в блок дисциплин специализации и является региональным компонентом.

Предназначено для студентов и преподавателей экономических факультетов высших учебных заведений.

**УДК 332**  
**ББК 67.404**

© Кит Ю.В., 2010

© ИСГЗ, 2010

© Оформление. Издательство «Юниверсум», 2010

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Объем дисциплины.....	5
Примерная программа дисциплины.....	6
Рабочая программа курса.....	7
Краткий курс лекций.....	9
Планы семинарских (практических) занятий.....	26
Самостоятельная работа студентов.....	28
Контроль знаний студентов.....	30
Литература.....	34

## ВВЕДЕНИЕ

В дисциплине «Оценка недвижимости» изучаются принципы оценки, методы сбора и обработки информации на рынке недвижимости и основные методы оценки объектов недвижимости.

Основная **цель курса** состоит в том, чтобы получить необходимый объем знаний в области оценки рыночной стоимости оценки недвижимости. Курс предполагает как теоретическую подготовку, так и получение практических знаний в области организации оценочной деятельности.

В результате изучения дисциплины **студент должен:**

- иметь представление о требованиях к профессиональной подготовке специалиста по оценке, сферах применения его профессиональных навыков и содержании базисных понятий, относящихся к данной области;

- знать законодательство, регулирующее оценочную деятельность, методологию оценки объектов недвижимости, основные требования к оценочной деятельности и экспертизе отчетов о результатах проведения обязательной оценки в сфере государственного управления;

- уметь самостоятельно проводить расчеты, связанные с оценкой недвижимости.

Дисциплина «Оценка недвижимости» имеет тесные межпредметные взаимосвязи с такими курсами как «Хозяйственное право», «Финансовая математика».

В результате изучения дисциплины **студенты должны:**

- иметь представление об основных терминах и понятиях по курсу, о развитии рынка недвижимости, о влиянии этого развития на современное состояние оценки недвижимости и налогообложения объектов недвижимости.

- знать принципы расчета оценочной стоимости в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов;

- уметь проводить оценочные работы, основываясь на настоящем законодательстве и современных методиках определения стоимости.

## ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Вид учебной работы	Объем часов по формам обучения	
	Очная	заочная
№ семестров	9	9
Всего часов	80	80
лекции	24	6
Практические занятия	12	2
Самостоятельная работа	44	72
Зачет или экзамен	зачет	зачет

## **ПРИМЕРНАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Недвижимость как товар и объект оценки.  
Особенности функционирования рынка недвижимости.  
Государственное регулирование рынка недвижимости и оценочной деятельности. Основные принципы и факторы оценки недвижимости.  
Сравнительный подход к оценке недвижимости. Затратный подход к оценке недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости.  
Ипотечно-инвестиционный анализ. Оценка рыночной стоимости земли.  
Отчет об оценке недвижимости.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА КУРСА**

### **Тема 1. Недвижимость как товар и объект оценки**

Понятие объекта недвижимого имущества. Классификация. Рассмотрение стоимости предприятия как имущественного комплекса. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Основные подходы и принципы оценки недвижимости.

### **Тема 2. Особенности функционирования рынка недвижимости**

Общая характеристика рынка недвижимости. Субъекты и объекты. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости. Структура рынка недвижимости. Цели и анализ рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости. Взаимосвязь цикла рынка недвижимости с промышленным циклом. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Уровень риска на рынке недвижимости.

### **Тема 3. Государственное регулирование рынка недвижимости и оценочной деятельности**

Юридическое понятие недвижимости. Право собственности на недвижимость, включая землю. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке. История развития права собственности. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.

Основные формы регулирования оценочной деятельности. Международные стандарты оценки. Стандарты оценки США. Европейские стандарты оценки. Российские стандарты оценки. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.

### **Тема 4. Основные принципы оценки недвижимости**

Выявление факторов, оказывающих влияние на стоимостную оценку любых активов и определение степени этого влияния.

### **Тема 5. Доходный подход к оценке недвижимости**

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода. Договор аренды. Действительный валовой доход. Расчет коэффициента капитализации. Определение прогнозного периода. Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию. Прогноз денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости. Определение ставки дисконтирования. Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

### **Тема 6. Сравнительный подход**

Особенности применения сравнительного дохода. Классификация и суть поправок. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.

Итоговое заключение о цене объекта недвижимости. Практика применения сравнительного подхода.

### **Тема 7. Затратный подход к оценке недвижимости**

Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Расчет стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости.

### **Тема 8. Инвестиционно-ипотечный анализ**

Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения средств заемного капитала. Использование таблиц сложного процента и финансового калькулятора для целей инвестиционно-ипотечного анализа. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.

### **Тема 9. Оценка рыночной стоимости земли**

Специфика земельного участка как экономического объекта. Доходный подход, сравнительный и затратный.

### **Тема 10. Отчет об оценке недвижимости**

Требования к отчету, этапы составления, согласование результатов.



# КРАТКИЙ КУРС ЛЕКЦИЙ

## Тема 1. Недвижимость как товар и объект оценки

Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения.

Базовым объектом недвижимости является земля.

Наряду с делением на типы недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими.

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость:

- увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;
- будущие периодические потоки денежных средств;
- доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;
- сохранностью вложенных денежных средств вообще (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и инфляцией в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);
- возможностью получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект проживания, престижности владения определенным объектом и т.п.

Специализированная недвижимость, в силу своего специального характера, редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса: нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции, музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору.

Неспециализированная недвижимость – вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях.

Существуют объекты недвижимости:

- по степени готовности к эксплуатации - введенное в эксплуатацию, требующее реконструкции или капитального ремонта, незавершенное строительство;

- по воспроизводимости в натуральной форме: невозпроизводимые – земельные участки, месторождения полезных ископаемых; воспроизводимые – здания, сооружения, многолетние насаждения.

## **Тема 2. Особенности функционирования рынка недвижимости**

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д.

Основные сегменты рынка недвижимости: рынок земли, рынок жилья и рынок нежилых помещений.

Отдельно выделяют рынок доходной недвижимости, который сегментируется по функциональному назначению объектов:

- рынок объектов офисного назначения;
- рынок объектов торгового назначения;
- рынок объектов производственно-складского назначения;
- рынок гостиничных услуг;
- рынок объектов незавершенного строительства.

В зависимости от юридических прав на недвижимость, которые являются объектом сделки между продавцом-покупателем, рынок недвижимости делят на рынки купли-продажи и аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, включающее право распоряжения, тогда как на рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Можно выделить следующие особенности рынка недвижимости:

- локальность;
- низкая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания;
- необходимость государственной регистрации сделок.

При финансировании недвижимости выделяют три группы затрат:

- расходы на поддержание объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии;
- ежегодный налог на владение недвижимостью;
- высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью.

Колебания спроса и предложения на рынке недвижимости происходят медленно, так как при наличии спроса увеличение количества объектов недвижимости происходит в течение длительного временного периода, определяющегося сроком строительства здания. В случае избытка недвижимости цены остаются низкими несколько лет.

Основные факторы, воздействующие на спрос и предложение:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-

монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;

– социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;

– административные: ставки налогов и зональные ограничения;

– экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и, соответственно, часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Финансовый рынок – это сложная экономическая система, включающая совокупность институтов и процедур, направленных на осуществление взаимодействия продавцов и покупателей всех типов финансовых документов.

Рынок недвижимости – одна из наиболее значимых составляющих частей финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение – сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

### **Тема 3. Государственное регулирование рынка недвижимости и оценочной деятельности**

Государственное регулирование рынка недвижимости – комплекс мер нормативно-правового характера в сфере недвижимости, направленных на повышение экономической эффективности использования объектов недвижимости в интересах решения социально-экономических задач. С одной стороны государство является собственником или арендодателем объектов недвижимости, с другой через систему нормативно-правовых актов участвует в сделках или обеспечивает их совершение.

К наиболее важным для развития рынка недвижимости факторам можно отнести наличие соответствующей законодательной базы.

Для операций с недвижимостью надежность, определенность прав собственности на объекты недвижимого имущества, а также контроль за законностью совершаемых сделок в интересах общества и участков сделок с недвижимостью имеют основное значение. Возможность решения этой проблемы заключается во введении единой федеральной системы регистрации прав на недвижимое имущество.

Такую регистрацию проводят учреждения юстиции в Едином государственном реестре на основании и в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, который вступил в силу на всей территории РФ с 31 января 1998 г. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Регистрации подлежат права собственности и иные вещные права, а также их ограничения (ипотека, аренда, сервитута, опека, арест имущества), возникновение, переход и прекращение, сделки с недвижимым имуществом.

Первенство в стране в создании централизованной системы регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере принадлежит Санкт-Петербургу. С января 1995 г. государственную регистрацию здесь осуществляет Городское бюро регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере (ГБР). В августе 2004 г. им была зарегистрирована 4361 сделка по купле-продаже жилья на вторичном рынке. ГБР играет важную роль в развитии информационного обеспечения рынка недвижимости.

Данные ГБР, публикуемые в периодической печати, позволяют в некоторой степени оценить уровень и тенденции сделок, осуществляемых на рынке, их структуру и т.д. Кроме того, система государственной регистрации позволяет создать базу для налогообложения недвижимости, что крайне важно ввиду того, что налоговые поступления от недвижимости составляют весомую часть доходов городского бюджета.

Функции государства в сфере недвижимости в рамках территориальных образований выполняют местные комитеты по управлению имуществом.

#### **Тема 4. Основные принципы оценки недвижимости**

Основные принципы оценки недвижимости можно разделить на 4 категории.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

Наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки использование объекта обеспечивает самую высокую текущую стоимость недвижимости.

Состояние здания – необходимость капитального ремонта учитывается покупателем при обсуждении суммы сделки, косметический ремонт существенно не влияет на стоимость недвижимости.

Таким образом, множеству различных операций с недвижимостью соответствует несколько видов стоимости. В зависимости от потребностей участников рынка недвижимости величина различных видов стоимости одного и того же объекта может существенно отличаться. Наиболее часто встречается оценка рыночной стоимости недвижимости.

На стоимость объектов недвижимости влияет значительное количество экономических факторов. Принципы оценки недвижимого имущества позволяют учесть наиболее значимые из них.

Для варианта ННЭИ оцениваемого объекта существует несколько ограничений:

- максимальная эффективность;
- финансовая обоснованность;
- физическая осуществимость;
- соответствие законодательству.

Максимальная эффективность определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования с учетом риска инвестиций.

Под финансовой обоснованностью понимается обоснование целесообразности финансирования инвестиционного проекта, отражающей способность этого проекта обеспечить доход, достаточный для возмещения расходов инвесторов и получения ожидаемого дохода на вложенный капитал.

Обоснование технологической и физической осуществимости варианта ННЭИ основано на анализе соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятности стихийных бедствий, доступности транспорта, возможности подключения к коммунальным удобствам. Для установления соответствия варианта использования законодательству необходим анализ строительных и экологических нормативов: ограничение этажности, запрет на строительство в данном месте, зонирование, перспективы развития города и района, негативные настроения местного населения, пожаробезопасность и др.

Принцип ННЭИ важен при анализе земельного участка. В случае отличия текущего использования земли от наилучшего и наиболее эффективного, стоимость пустующего земельного участка может превышать стоимость имеющихся на нем улучшений, и может быть принято решение об их сносе с целью использования участка оптимальным образом. Например, участок с индивидуальным домом в районе коммерческой застройки желательно отдать под такую застройку.

Если текущее использование земельного участка отлично от наилучшего варианта использования, но стоимость имеющихся на нем зданий и сооружений превышает его стоимость, то текущее использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при условии ее наилучшего использования не превысит стоимость имущества при текущем использовании.

Результаты анализа лучшего и наиболее эффективного использования учитываются при определении стоимости недвижимости, при выборе варианта строительства и реконструкции, при анализе инвестиционных проектов.

Принцип вклада основан на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта. Учитывается влияние как присутствия вклада (элемента), так и его отсутствия на изменение стоимости объекта недвижимости.

При анализе инвестиционных проектов и оценке стоимости недвижимости необходимо учесть возможность произвести улучшения,

которые повлекут увеличение стоимости объекта. При этом получаемый в результате дополнительных улучшений доход должен превышать объем инвестированных средств, направленных на создание этих улучшений.

Принцип предельной продуктивности заключается в том, что последовательное внесение улучшений будет сопровождаться ростом стоимости объекта, превышающим затраты на их создание, до достижения точки максимальной продуктивности, после чего затраты по созданию дополнительных улучшений не будут полностью компенсированы увеличением стоимости объекта.

Например, обновление интерьера кафе привлечет дополнительных посетителей, что повысит доход от объекта. Последующий еще более качественный дорогой ремонт этого помещения, находящегося в хорошем состоянии, может не повлиять на рост доходов. Следовательно, затраты на второй ремонт не будут компенсированы.

Таким образом, принцип предельной продуктивности основан на соотношении затрат на дополнительные улучшения с ростом стоимости объекта и увеличением доходов от него в результате проведенных мероприятий. Увеличение объема инвестиций в развитие производства будет сопровождаться увеличением прироста прибыли только до определенного момента, после чего темп прироста прибыли начнет снижаться.

Принцип сбалансированности основан на том что, чем более гармоничны и сбалансированы элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке. Например: жилой дом с хорошей планировкой, с продуманной системой коммуникаций имеет большую стоимость, чем объект, элементы которого менее сбалансированы; стоимость ресторана с просторным залом будет выше стоимости аналогичного ресторана, в котором для приема посетителей оборудовано узкое вытянутое помещение.

В соответствии с принципом сбалансированности следует также учитывать количество гостиниц, ресторанов, предприятий торговли в одном и том же районе.

Сбалансированность элементов объекта определяется на основе требований рынка. Несбалансированность сроков и объемов инвестирования со сроками строительства может привести к «замораживанию» средств или, при их нехватке, к «замораживанию» строительства. Недостаточность улучшений или перегруженность земли может привести к уменьшению ее стоимости.

Принцип полезности основан на том, что объект недвижимости наряду с большей полезностью для пользователя обладает и большей стоимостью на рынке. Так, цены продаж квартир в кирпичных домах выше, чем в панельных, так как в них выше звуко- и теплоизоляция, а стены «дышат».

Полезность недвижимости, предназначенной для получения дохода, выражается в виде потока доходов. Доходы могут быть получены в результате использования объекта под магазин, склад, автостоянку и т.п.

Принцип замещения гласит, что осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект

подобной полезности, доходности или чем на возведение аналогичного объекта в приемлемые сроки. Если на рынке имеется несколько объектов недвижимости одинаковой для потребителя полезности, то самым большим спросом будут пользоваться объекты, имеющие самую низкую цену.

У покупателя есть варианты выбора, и поэтому на стоимость конкретного объекта повлияет наличие предложения аналогов или величина стоимости их создания в приемлемые сроки. На выбор инвестора повлияет стоимость предлагаемых на рынке объектов аналогичной доходности, которые являются альтернативной возможностью для инвестирования. Например, вместо трех дешевых автостоянок в малонаселенном районе предприниматель может приобрести одну дорогую автостоянку в центральной части города для получения аналогичной отдачи на инвестиции.

Принцип ожидания основан на том, что на стоимость недвижимости влияют ожидаемые будущие преимущества от владения объектом. Ожидания, связанные с недвижимостью, приносящей доход, выражаются в получении ожидаемой доходности инвестиций за счет потоков дохода от использования и будущей перепродажи объекта.

Ожидание будущих выгод выражается в денежной форме, при этом поправка к текущей стоимости объекта может носить как положительный, так и отрицательный характер. Экономический спад, недостаточная охрана порядка и сложившееся негативное общественное мнение могут привести потенциальных покупателей к отказу от приобретения недвижимости в данном районе. Ожидаемое строительство станции метро повышает стоимость прилегающих жилых зданий без их физических изменений.

Итак, данный принцип основан на привлекательности будущих преимуществ от владения объектом недвижимости: чем больше положительных ожиданий, тем выше стоимость недвижимой собственности.

Принцип внешнего воздействия основан на учете изменения стоимости недвижимости, вызванного влиянием изменяющихся факторов внешней среды.

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

– экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;

– политические: состояние и тенденции изменения законодательства;

– социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;

– административные: ставки налогов и зональные ограничения;

– экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Принцип изменений основан на учете изменений, соответствующих циклам жизни, которые присущи как конкретным объектам и рынкам недвижимости, так и городам, и обществу в целом. Различают четыре цикла жизни:

1) рост – период увеличения доходов населения и доходов от объекта недвижимости, быстрое развитие отрасли, города;

2) стабильность – период равновесия, который характеризуется отсутствием видимого изменения уровня доходов или убытков;

3) упадок – период социальной нестабильности и уменьшения спроса на недвижимость, спад производства;

4) обновление – период обновления и возрождения рыночного спроса, формирование района и т.п.

Цикл, в котором находится индивидуальный объект, район или общество в целом, должен быть учтен оценщиком в процессе оценки.

Принцип конкуренции основан на том, что рыночные цены устанавливаются на определенном уровне с учетом конкуренции.

Принцип спроса и предложения основан на определении стоимости объекта соотношением спроса и предложения на рынке недвижимости.

На спрос и предложение воздействуют такие факторы, как уровень доходов, изменение численности и вкусов населения, величина налогов, доступность финансовых ресурсов, величина кредитной ставки и др.

Принцип соответствия основан на том, что объект недвижимости достигает максимальной стоимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования. Использование земельного участка должно отвечать существующим стандартам района, в котором находится недвижимость. Новое строительство должно быть выдержано в преобладающем стиле.

Однородность объектов в районе поддерживает их стоимость на определенном уровне. Например, наличие по соседству с дорогими жилыми зданиями старых индивидуальных домов приведет к уменьшению цены элитной недвижимости.

В целом, применение принципов оценки недвижимости позволяет учесть наиболее значимые факторы, влияющие на ее стоимость, и помогает максимально приблизить получаемые результаты к реальной экономической действительности.

## **Тема 5. Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.

2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

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



Основные требования к аналогу:

– аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;

– сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

– замещения;

– сбалансированности;

– спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

– изучение рынка;

– сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;

– сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;

– корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;

– установление стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

3. Статически обоснован.

4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.

2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.

4. Зависимость от активности рынка.

5. Зависимость от стабильности рынка.

6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

## Тема 6. Затратный подход

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

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

– расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования ( $C_z$ );

– расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений ( $C_{нс}$ );

– расчет накопленного износа (Ин):

1) физический износ – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

2) функциональный износ – износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

3) внешний износ – износ в результате изменения внешних экономических факторов;

– расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа:

$$C_y = C_{нс} - C_i;$$

– определение итоговой стоимости недвижимости:

$$C_{зп} = C_z + C_y.$$

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка;
- технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;
- оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- оценка объектов на малоактивных рынках;
- оценка для целей страхования и налогообложения.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.

3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

## Тема 7. Доходный подход

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

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

Основной предпосылкой расчета стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода – это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV-формула):

$$V = I/R,$$

где  $V$  – стоимость недвижимости,

$I$  – ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости;

$R$  – норма дохода или прибыли – это коэффициент или ставка капитализации.

Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период.

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

Различают два вида капитализации:

– прямая капитализация;

– капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации – это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течение периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования – норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.
2. Расчет действительного валового дохода.
3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
  - условно-постоянные;
  - условно-переменные (эксплуатационные);
  - резервы.
4. Определение величины чистого операционного дохода.
5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

## **Тема 8. Ипотечно-инвестиционный анализ**

Ипотечно-инвестиционный анализ заключается в определении стоимости собственности как суммы стоимостей собственностей собственного и заемного капитала. При этом инвестор оплачивает не стоимость недвижимости, а стоимость капитала. Этапы анализа:

- 1) определение текущей стоимости регулярных потоков дохода;
- 2) определение текущей стоимости дохода от реверсии за вычетом невыплаченного остатка кредита;
- 3) определение стоимости собственности суммированием текущих стоимостей проанализированных денежных потоков.

## **Тема 9. Оценка земли**

Считается, что стоимость имеет земля, а остальное – это улучшения, они добавляют вклад в стоимость. Типичный объект недвижимости состоит из земельного участка и построек. Следует различать термины «земля» и «земельный участок».

Под земельным участком понимается часть земной территории, которая оборудована и готова к использованию в различных целях.

Улучшения, проводимые для создания участка:

- внешние: устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей;
- внутренние: планировка, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций связи и т.д.

При оценке земельного участка необходимо учесть связанный с ним набор прав. Распространенные права, требующие оценки:

- 1) полное право собственности – возможность использования свободного от арендаторов участка любым законным способом;

2) право аренды – возможность владения земельным участком по договору аренды.

Стоимость прав аренды – это сумма, которую готов заплатить потенциальный покупатель за право владения данным участком по договору аренды с целью получения выгоды от этого владения. Оценка прав аренды применяется при определении цены продажи права аренды земельного участка, при определении стоимости объекта, частью которого является арендуемый земельный участок, и при оценке ущерба от расторжения договора аренды.

### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли**

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ ННЭИ включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т.п.

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу ННЭИ, во-первых, предположительного вакантного земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ предположительного вакантного земельного участка является необходимым этапом при определении его стоимости, и он основан на установлении наиболее доходного варианта использования земли.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

Оптимальное использование земли определяется следующими факторами:

1) местоположение – фактор, оказывающий основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность, характер окружения);

2) рыночный спрос – фактор, отражающий соотношение спроса и предложения на рынке. Он изучается для обоснования выбираемого варианта использования земельного участка (состояние и перспективы рыночного спроса на предлагаемое использование, конкуренция других участков, виды налогов и другие условия). Следует выделить сегмент рынка, на котором и надо развивать деятельность;

3) финансовая обоснованность – способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли;

4) физическая пригодность участка – перспектива создания улучшений – размер, топография, качество грунта, климат, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка, существующее зонирование, экологические параметры и т.д.;

5) технологическая обоснованность и физическая осуществимость – анализ соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятность стихийных бедствий, доступность транспорта, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка (например, размер может быть мал для строительства промышленного объекта);

6) законодательная (юридическая) допустимость – соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству. Выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, наличия временных запретов на строительство в данном месте, сложности в районе исторической городской застройки, возможное изменение нормативных актов, соблюдение правил зонирования, негативные настроения местного населения;

7) максимальная доходность (максимум дохода собственности и стоимости участка), которая определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования, с учетом риска инвестиций.

### **Оценка эффективности использования городских земель**

Особую категорию представляют собой городские земли. На их ценность влияют величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные, природные, экологические и другие факторы. К тому же существуют особенности законодательства для этой категории земель.

На ценность того или иного участка одни и те же факторы могут оказывать противоположное влияние:

– интенсивное движение транспорта нежелательно для жилого района, но увеличивает стоимость участка для целей торговли;

– размещение относительно учебных заведений и торговых центров, эстетические достоинства и удобства, учитывающиеся при оценке земель под жилищное строительство, практически не влияют на ценность территорий, ориентированных на промышленное развитие; для них важны транспортная инфраструктура и экономическое зонирование.

Основные применяемые единицы сравнения земельных участков:

– цена за 1 га – для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или жилищного строительства;

– цена за 1 квадратный м – в деловых центрах городов, для офисов, магазинов;

– цена за 1 фронтальный метр – для коммерческого использования земель в городах. В этом случае стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости;

– цена за лот – применяется для сравнения стандартных по форме и размеру участков в районах жилой, дачной застройки;

– цена за единицу плотности – соотношение площади застройки к площади земельного участка и др.

Большинство земельных ресурсов в настоящее время находится в государственной и муниципальной собственности. Практика показывает, что в рыночных условиях городские земли являются ценнейшим ресурсом и могут служить стабильным источником доходов местного бюджета. Городские власти определяют величину земельного налога, арендную ставку за землю и нормативную цену земельного участка при выкупе, поэтому вопрос повышения эффективности использования земель является актуальным для них. Чтобы земельная собственность использовалась более эффективно, т.е. приносила максимальный доход от использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, необходимо дальнейшее развитие рыночных отношений на земельном рынке, ориентация на сложившуюся рыночную ситуацию и требования рынка.

Чтобы земельная собственность использовалась более эффективно, т.е. приносила максимальный доход от использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, в первую очередь необходима реализация процессов налогообложения, аренды и выкупа городских земель на основе ее рыночной стоимости. При этом достигается справедливое распределение налогового бремени, стимулирование эффективного использования и активизация инвестиций в реконструкцию и развитие в процессе реструктуризации территории.

В ходе проведения политики взимания платы за земельные ресурсы на основе их рыночной стоимости достигаются следующие результаты:

– создание и развитие адекватной системы рыночных отношений в системе оплаты за земельные ресурсы;

– справедливое распределение налогового бремени;

– стимулирование перераспределения земли между конкурирующими типами землепользования;

– стимулирование эффективного использования и активизации инвестиций в реконструкцию и развитие в процессе реструктуризации территории.

Выкуп земельного участка предприятием позволяет получить возможность использования земли в качестве залога для банковского займа, расширить инвестиционные возможности, продать излишки земли, получать доходы от сдачи земли в аренду, увеличить стоимость основных фондов, повысить курсовую стоимость акций.

Существуют два взгляда на ценность городских земель:

- проектировщика-градостроителя в процессе функционального зонирования территории как раздела генерального плана города;
- оценщика в процессе разработки кадастровой оценки земель.

Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории должна выступать комплексная градостроительная оценка рыночной стоимости.

## **Тема 10. Отчет об оценке недвижимости**

Отчет об оценке – это письменный документ, отвечающий всем требованиям профессиональной этики, понятным и доступным образом отражающий ход процесса оценки и содержащий в себе использованные оценщиком исходные данные, их анализ, выводы и итоговую величину стоимости. Приложение к отчету об оценке содержит все фотографии, зарисовки и карты, не включенные в основные разделы отчета. Иногда в приложение включают словарь терминов.

В отчете, помимо ограничивающих условий, могут быть указаны допущения – утверждения, сделанные оценщиком в процессе оценки на основе его профессионального мнения, но не подкрепленные фактическими данными.

Рассмотрим основные требования к содержанию отчета об оценке и учебный пример об оценке объекта недвижимости.

Отчет об оценке объекта оценки должен быть составлен в письменной форме и передан заказчику своевременно. Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Если определяется не рыночная, а иные виды стоимости, должны быть указаны критерии установления результата оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно ст. 11 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в отчете об оценке указываются:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;



– последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

– дата определения стоимости объекта оценки;

– перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, которые, по мнению оценщика, очень важны для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению судом.

### **Структура отчета об оценке**

Сопроводительное письмо.

1. Общие сведения.

1.1. Основные факты и выводы.

1.2. Цель оценки.

1.3. Оцениваемые права.

1.4. Сертификат качества оценки.

1.5. Квалификация оценщиков.

1.6. Сделанные допущения и ограничивающие условия.

2. Используемая терминология и процесс оценки.

3. Анализ объекта оценки и его окружения.

3.1. Описание земельного участка.

3.2. Описание улучшений.

3.3. Общая характеристика региона.

3.4. Анализ рынка недвижимости города.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (ННЭИ).

4.1. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного.

4.2. Анализ ННЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

5. Определение стоимости объекта оценки.

5.1. Определение стоимости земли.

5.2. Определение стоимости улучшений:

– затратным подходом,

– сравнительным подходом,

– доходным подходом.

6. Согласование результатов в итоговую оценку стоимости.

## **ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ (ПРАКТИЧЕСКИХ) ЗАНЯТИЙ**

### **Методические указания**

**Цель проведения семинарских занятий** – освоение лекционного материала, материала учебных пособий и дополнительной литературы и выработка определенных умений, связанных с формированием и функционированием органов государственной власти и управления.

Семинарские (практические) занятия – одна из важных форм аудиторных занятий со студентами, обеспечивающая наиболее активное участие их в учебном процессе и требующая от них углублённой самостоятельной работы. В планах для подготовки студентов к занятию сформулированы вопросы, определены номера задач или упражнения, которые необходимо решить при домашней подготовке или обсудить в ходе аудиторных групповых занятий, указаны контрольные вопросы или тесты для самопроверки.

При домашней подготовке к занятиям по каждой теме студенты должны проработать конспекты лекций, литературные источники, выбрать дополнительную литературу по своему усмотрению, подготовить ответы на вопросы, решить задачи и т.д.

Сформулированные вопросы и задачи в планах занятий по теме коллективно обсуждаются. По мере необходимости в ходе занятия преподаватель может задавать другие вопросы и задачи.

### **Семинар 1. Основные принципы и факторы оценки недвижимости**

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Какие факторы оказывают влияние на величину меновой стоимости недвижимости?
2. Каким образом проявляется связь между принципом лучшего и наиболее эффективного использования и принципами вклада и сбалансированности?
3. В чем заключается противоречие между принципами ожидания, спроса и предложения?
4. Укажите различия между принципами сбалансированности и соответствия.

### **Семинар 2. Сравнительный подход к оценке недвижимости**

#### **Вопросы для обсуждения:**

1. Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
2. Какие основные статистические характеристики используются в сравнительном подходе при подготовке исходных рыночных данных и анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов недвижимости на предмет оценки достоверности моделируемой стоимости оцениваемого объекта недвижимости?

### **Семинар 3. Затратный и доходный подходы к оценке недвижимости**

#### **Вопросы для обсуждения**

1. В чем суть затратного подхода?
2. Расскажите о методах расчета ставки капитализации.
3. В чем суть доходного подхода к оценке объектов недвижимости?
4. Покажите алгоритм расчетов при использовании доходного подхода.

### **Семинар 4. Ипотечно-инвестиционный анализ**

#### **Вопросы для обсуждения**

1. Что такое ипотечный кредит и каковы его основные виды?
2. Охарактеризуйте традиционную технику ипотечно-инвестиционного анализа. Дайте ее сравнительную характеристику с методом дисконтированных денежных потоков.

### **Семинар 5. Оценка стоимости земли**

#### **Вопросы для обсуждения**

1. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?
2. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
3. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?

### **Семинар 6. Отчет об оценке недвижимости**

#### **Вопросы для обсуждения**

1. Составьте экспертное заключение о рыночной стоимости какого-либо объекта недвижимости.
2. Произведите оценку стоимости гостиницы доходным методом.

Исходные данные:

Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров	360 000 р.
Доход гостиничного ресторана	200 000 р.
Доход от услуг по обслуживанию	150 000 р.
Амортизация	200 000 р.
Расходы по содержанию гостиницы	600 000 р.
Годовая сумма арендной платы	100 000 р.
Количество лет аренды	20 лет
Стоимость земли	300 000 р.

3. Составьте отчет об оценке одного из объектов недвижимости.

## САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ

### Методические указания

Организация самостоятельной работы студентов имеет цель:

- систематизировать и расширить их теоретические знания;
- закрепить практические и организаторские способности;
- научить работать с учебной и научной литературой;
- стимулировать профессиональный рост студентов, воспитывать творческую активность и инициативу.

Самостоятельная работа студентов организуется преподавателями в соответствии с календарным планом изучения дисциплины и предполагает:

- изучение лекционного материала, чтение рекомендуемых литературных источников, решение задач, ответы на контрольные вопросы или тесты и т.д.;
- самостоятельное изучение материала по заданным преподавателем темам;
- написание контрольной работы.

Самостоятельная работа представляет собой дополнительное изучение дисциплины для полного и глубокого усвоения материала на основе анализа учебной, методической и дополнительной литературы.

Самостоятельная работа студентов включает повторение пройденного материала и подготовку к контрольной работе. Вся самостоятельная работа студентов оценивается в течение семестра на фактических занятиях и учитывается при сдаче экзамена.

Повторение пройденного материала осуществляется в процессе выполнения домашнего задания и самостоятельной проработки теоретического материала.

## Контрольная работа

### Методические рекомендации

1. При выполнении контрольной работы номер варианта совпадает с последней цифрой номера вашей зачетной книжки.
2. Работа выполняется в тетради в клетку. Титульный лист оформляется в соответствии с требованиями деканата по оформлению контрольных работ. В графе «работу проверил» следует писать: *к.п.н. Кит Ю.В.* На титульном листе указывается номер варианта.

### Темы контрольных работ

1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки.
2. Характеристика и классификация объектов недвижимости.
3. Земельный участок – основа недвижимости.
4. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости.
5. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
6. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости.
7. Правовые аспекты оценки недвижимости.
8. Регулирование оценочной деятельности.
9. Технология оценки объектов недвижимости (виды стоимости, факторы на нее влияющие, принципы оценки, этапы и отчет об оценке объектов недвижимости).
10. Подходы к оценке объектов недвижимости.
11. Доходный подход к оценке недвижимости.
12. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
13. Затратный подход к оценке недвижимости.
14. Ипотечно-инвестиционный анализ в оценке недвижимости.
15. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
16. Организация и моделирование массовой оценки.
17. Особенности функционирования рынка недвижимости.
18. Методы оценки земли.
19. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
20. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, незавершенных строительством.
21. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости.
22. Оценка и страхование на рынке недвижимости.
23. Управление объектами недвижимости.
24. Методика оценки разных видов недвижимости.
25. Методика оценки зданий и сооружений.

## КОНТРОЛЬ ЗНАНИЙ СТУДЕНТОВ

### Тесты для проведения промежуточной аттестации студентов

- 1. Что понимается под государственным регулированием оценочной деятельности?**
  - (А) нормативное регулирование, основанное на лицензировании и стандартах оценочной деятельности;
  - (Б) система административных норм, регулирующих правила оценочной деятельности;
  - (В) общие принципы надзора за осуществлением оценочной деятельности;
  - (Г) законодательство, регулирующее заключение и исполнение договоров на проведение независимой оценки.
- 2. Какие требования предъявляются к физическому лицу, осуществляющему оценочную деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, из перечисленных ниже?**
  - (А) наличие соответствующей квалификации в области оценочной деятельности курса по профессиональным образовательным программам и подтвержденной документом об образовании;
  - (Б) повышение не реже 1 раза в 3 года квалификации в области оценочной деятельности;
  - (В) страхование гражданской ответственности лицензиата путем заключения договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки;
  - (Г) предоставление по запросу лицензирующего органа документов и информации, необходимых для контроля над соблюдением требований к оценочной деятельности.
- 3. Какие из перечисленных видов оценочной деятельности подлежат лицензированию?**
  - (А) оценка стоимости недвижимого имущества;
  - (Б) оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств;
  - (В) оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности;
  - (Г) оценка стоимости предприятия (бизнеса).
- 4. В каких случаях проводится обязательная оценка?**
  - (А) в случаях вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям;
  - (Б) в случаях передачи объекта в доверительное управление или сдачи в аренду;
  - (В) в случае приватизации объекта недвижимости;
  - (Г) в случае проведения инвентаризации недвижимости и объектов интеллектуальной собственности.

- 5. Какие этапы оценочной деятельности регулируются стандартами?**  
(А) порядок заключения договора и отчет об оценке;  
(Б) заключение договора, метод проведения оценки и отчет о результатах оценки;  
(В) отчет об оценке и контроль качества оценки;  
(Г) договор на проведение оценки, метод оценки правила составления отчета и контроль качества работы оценщика.
- 6. Какие теоретические положения из перечисленных используются в подходах к оценке объектов материальной и нематериальной собственности из перечисленных ниже?**  
(А) теория чистой дисконтированной денежной стоимости;  
(Б) теория капитализированного дохода;  
(В) теория «истинной» или «рыночной» стоимости;  
(Г) теория амортизированной или «остаточной» стоимости;  
(Д) теория «специальной» стоимости.
- 7. Какие используются подходы к определению обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия?**  
(А) доходный, затратный и рыночный;  
(Б) дисконтный, капитальный и рыночный;  
(В) специальный, рыночный и дисконтный;  
(Г) все перечисленные в предложенных ответах.
- 8. Какие из указанных методов расчетов используются при доходном подходе?**  
(А) метод капитализации;  
(Б) метод дисконтированных денежных потоков;  
(В) метод сравнительных доходов.
- 9. Какими методами реализуется сравнительный (рыночный) подход из перечисленных ниже?**  
(А) методом сравнения продаж;  
(Б) методом валового рентного мультипликатора;  
(В) методом сравнения покупок;  
(Г) методом распределения продаж и покупок.
- 10. Какие этапы включает оценка недвижимости в случае применения затратного подхода из перечисленных ниже?**  
(А) определение валового мультипликатора рентных доходов от недвижимости;  
(Б) определение стоимости земельного участка, на котором находятся здания и сооружения;  
(В) определение восстановительной стоимости здания на действительную дату оценки;  
(Г) определение замещающей стоимости здания на действительную дату оценки.

- 11. Какими основными методами осуществляется оценка рыночной стоимости участков земли из перечисленных ниже?**
- (А) техникой остатка земли;
  - (Б) средневзвешенного коэффициента капитализации;
  - (В) сравнения продаж;
  - (Г) разбиения;
  - (Д) капитализации;
  - (Е) валового рентного мультипликатора.
- 12. Что является результатом оценки имущества организации согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности»?**
- (А) балансовая стоимость имущества;
  - (Б) рыночная стоимость имущества;
  - (В) стоимость предприятия (бизнеса);
  - (Г) гуд-вилл.
- 13. Какие из перечисленных принципов используются в стандарте оценки земельных участков?**
- (А) принцип полезности;
  - (Б) принцип спроса и предложения;
  - (В) принцип замещения;
  - (Г) принцип ожидания;
  - (Д) принцип изменения;
  - (Е) принцип внешнего влияния.
- 14. Какие особенности необходимо учитывать оценщику при проведении оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка?**
- (А) местоположение участка.
  - (Б) условия договора аренды.
  - (В) качество земли.
  - (Г) все указанные факторы.



## Вопросы для подготовки к зачету

1. Определение недвижимости.
2. Отличительные особенности недвижимости как объекта инвестиций.
3. Типы недвижимости.
4. Типы классификации недвижимости.
5. Определение рынка недвижимости, сегменты рынка недвижимости.
6. Особенности рынка недвижимости.
7. Возникновение и развитие ипотечного кредитования.
8. Оценка объектов недвижимости.
9. Сущность оценки недвижимости.
10. Компоненты стоимости недвижимости и понятие рыночной стоимости объекта недвижимости.
11. Виды стоимости объекта недвижимости.
12. Принципы оценки недвижимости.
13. Массовая и индивидуальная оценка недвижимости.
14. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
15. Подходы к оценке недвижимости: сравнительный, затратный, доходный.
16. Оценка земли.
17. Ипотечно-инвестиционный анализ.
18. Составление отчета об оценке.

## ЛИТЕРАТУРА

### Основная литература:

1. Косорукова И.В. Оценка недвижимости: учебник. – М.: МЭСИ, 2004.
2. Ронова Г.Н. Теория и практика оценочной деятельности. Учебно-практическое пособие. – М.: МЭСИ, 2005.
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник. – СПб: Питер, 2008.
4. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – М.: Проспект, 2008.
5. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2005.
6. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: уч. пособие для ВУЗов. – М.: ЮНИТИ-Дана, 2006.
7. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью. Учебное пособие. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.

### Дополнительная:

1. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. за № 135-ФЗ.
2. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 года за № 519.
3. «Общероссийский классификатор основных фондов – ОКОФ 013-94», утвержден Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1996 г. № 359.
4. Стандарт СТО РОО 20-06-96 «Классификатор услуг по оценке имущества».
5. Стандарт СТО РОО 20-02-96 «Рыночная стоимость как база оценки».
6. ФЗ «О введении в действие земельного кодекса РФ», одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г.
7. Нормативные и методические документы по вопросам ценообразования, сметного нормирования и нормирования материальных ресурсов в строительстве (ГУП ЦПП).
8. Закон РФ «О плате за землю» от 12.10.1991 г. № 1738-1.
9. ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (приказ Минфина РФ от 30.03.2001 г. № 26н).
10. Письмо Минфина РФ «О принятии объектов недвижимости к бухгалтерскому учету» от 08.04.2003 г. № 16-00-14/121.
11. Андреев Г.И., Витчинка В.В., Смирнов С.А. Практикум по оценке интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2004.
12. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. Основы оценки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
13. Белых Л.П., Федотова М.А. Реструктуризация предприятия. – М.: Юнити-Дана, 2001.
14. Бердникова Т.Б. Оценка ценных бумаг. – М.: Изд-во «Инфра-М», 2004.
15. Бланк И.А. Основы финансового менеджмента. – 2-е изд.: в 2 т. – Киев: Ника-Центр, 2004.

16. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. Введение в теорию оценки недвижимости: Конспект учебного курса. – М.: Азбука, 1997.
17. Бороненкова С.А. Управленческий анализ. – М.: Финансы и статистика, 2004.
18. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
19. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – 2-е изд. – М., Проспект, 2004.
20. Виленский П.Л., Лившиц В.Н., Смоляк С.А. Оценка эффективности инвестиционных проектов: теория и практика. – 3-е изд. – М.: Дело, 2004.
21. Волков А.С., Куликов М.М., Марченко А.А. Создание рыночной стоимости и инвестиционной привлекательности. – М.: Вершина, 2007.
22. Грачева М.В., Фадеева Л.Н., Черемных Ю.Н. Количественные методы в экономических исследованиях: Учебник. – М.: Юнити-Дана, 2004.
23. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. – М.: Инфра-М, 1997.
24. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998.
25. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2004.
26. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005.
27. Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов. – 2-е изд., исправленное. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
28. Донцова Л.В., Никифорова Н.А. Анализ финансовой отчетности. – М.: Дело и Сервис, 2003.
29. Дыбаль С.В. Финансовый анализ: теория и практика. – СПб: Бизнес-пресса, 2004.
30. Егерев И.А. Стоимость бизнеса: искусство управления: Учебное пособие. – М.: Дело, 2003.
31. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса: Учебник. – СПб: Питер, 2006.
32. Ефимова О.В. Финансовый анализ. – 4-е изд. – М.: Бухгалтерский учет, 2002.
33. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
34. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: Финстатинформ, 1997.
35. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. – М.: Финансы и статистика, 2004.
36. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М.: Финансы и статистика, 2005.
37. Ковалева А.М., Лапуста М.Г., Скамай Л.Г. Финансы фирмы: Учебник. – 3-е изд. – М.: Инфра-М, 2003.
38. Коростылев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998.

39. Коротков Э.М. Антикризисное управление: Учебник. – М.: Инфра-М, 2002.
40. Левит Б.Ю. Диаграммы Excel в экономических моделях. – М.: Финансы и статистика, 2004.
41. Лобанов А.А., Чугунов А.В. Энциклопедия финансового риск-менеджмента. – М.: Альпина Паблишер, 2003.
42. Медведева О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005.
43. Назаров О.С., Третьяков Э.А. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003.
44. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города. – М.: Юнити-Дана, 2003.
45. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве (модели, алгоритмы, практический опыт). – М.: Экономика, 1996.
46. Радченко И.С. Недвижимость. Практическая энциклопедия. – М.: ГроссМедиа, 2005.
47. Румянцева Е.Е. Оценка собственности: Учебное пособие – М.: Инфра-М, 2005.
48. Рутгайзера В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
49. Рутгайзера В.М. Оценка стоимости бизнеса. – М.: Маросейка, 2007.
50. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ. Управление финансами. – 2-е изд. – М.: Юнити-Дана, 2003.
51. Симионова Н.Е., Симионов Р.Ю. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: МарТ, 2004.
52. Синявский Н.Г. Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности. – М.: Финансы и статистика, 2004.
53. Смирнов С.А. Оценка интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2003.
54. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости). – 2-е изд. – М.: ГУ Высшая школа экономики, 2003.
55. Сорокина Е.М. Анализ денежных потоков предприятия: теория и практика в условиях реформирования российской экономики. – 2-е изд. – М.: Финансы и статистика, 2004.
56. Стоянова Е.С. Финансовый менеджмент: теория и практика: Учебник. – 5-е изд. – М.: Перспектива, 2004.
57. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО Технобалт, 1995.
58. Улицкий М.П. Оценка стоимости транспортных средств. Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005.
59. Федотова М.А. Практика оценки стоимости машин и оборудования. – М.: Финансы и статистика, 2005.

60. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник. – М.: Экмос, 2002.
61. Фельдман А.Б. Оценка дебиторской и кредиторской задолженностей. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003.
62. Филиппов Л.А. Оценка бизнеса. Учебное пособие. – М.: Кнорус, 2006.
63. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1999.
64. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебное пособие. – М.: РИО «Мособлупрполиграфиздат», 1994.
65. Хелферт Эрик. Техника финансового анализа: путь к созданию стоимости бизнеса». Десятое издание, изд-во Питер, СП – 2003.
66. Шапкин А.С. Экономические и финансовые риски. Оценка, управление, портфель инвестиций. – 4-е изд. – М.: Дашков и К0, 2006.
67. Швандар В.А. Оценка недвижимости». Учебное пособие. – М.: Юнити-Дана, 2004.

#### **Интернет-ресурсы:**

1. [www.akm.ru/rus/default.stm](http://www.akm.ru/rus/default.stm) – Информационное агентство «АК&М»;
2. [www.arena.vrn.ru/main.asp](http://www.arena.vrn.ru/main.asp) – Виртуальный клуб арендодателей;
3. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) – Виртуальный клуб оценщиков;
4. [www.becar.ru](http://www.becar.ru) – Группа компаний «Бекар» (агентство недвижимости);
5. [www.bn.bsn.ru](http://www.bn.bsn.ru) – Бюллетень недвижимости;
6. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) – Центральный банк России;
7. [www.dpo.ru](http://www.dpo.ru) – Консультационная группа «Департамент оценки»;
8. [www.duma.mos.ru](http://www.duma.mos.ru) – Московская городская дума;
9. [www.ipoteka.ru/about.pl](http://www.ipoteka.ru/about.pl) – ОАО «Инвестиционная Корпорация Квартира.ру»;
10. [www.finmarket.ru](http://www.finmarket.ru) – Информационное агентство «Финмаркет»;
11. [www.fkcb.ru](http://www.fkcb.ru) – ОАО «Базовый индекс капитала»;
12. [www.GKS.ru](http://www.GKS.ru) – Федеральная служба государственной статистики;
13. [www.gov.ru](http://www.gov.ru) – Сервер органов государственной власти РФ;
14. [www.government.gov.ru/institutions/ministries/details.html?he\\_id=771](http://www.government.gov.ru/institutions/ministries/details.html?he_id=771) – Правительство РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам;
15. [www.gud-estate.ru](http://www.gud-estate.ru) – Гильдия Управляющих и Девелоперов;
16. [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru) – Ежедневная газета по недвижимости «Квартира Дача Офис»;
17. [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate) – Компания «Кирилл и Мефодий», раздел «Недвижимость»;
18. [www.km.ru/estate/stn](http://www.km.ru/estate/stn) – Журнал «Столичная недвижимость»;
19. [www.kodeks.ru/manage/page](http://www.kodeks.ru/manage/page) – Правовое агентство «Кодекс»;
20. [www.magr.ru](http://www.magr.ru) – Московская Ассоциация-Гильдия Риэлтеров;
21. [www.minfin.ru](http://www.minfin.ru) – Министерство финансов РФ;
22. [www.mos.ru/index.shtml](http://www.mos.ru/index.shtml) – Правительство Москвы;
23. [www.mosnalog.ru](http://www.mosnalog.ru) – Управление федеральной налоговой службы России по г. Москве
24. [www.mosstat.ru](http://www.mosstat.ru) – Московский городской комитет государственной статистики;

25. [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru) – Российское общество оценщиков (РОО);
26. [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru) – Федеральная налоговая служба;
27. [www.pravitelstvo.gov.ru/government/index.html?he\\_id=38](http://www.pravitelstvo.gov.ru/government/index.html?he_id=38) – Правительство РФ;
28. [www.prime-tass.ru](http://www.prime-tass.ru) – Агентство экономической информации «Прайм Тасс»;
29. [www.realtymarket.org](http://www.realtymarket.org) – Стерник Г.М. Рынок недвижимости России;
30. [www.reline.ru](http://www.reline.ru) – Горячая линия недвижимости;
31. [www.rgr.ru](http://www.rgr.ru) – Российская гильдия риэлторов;
32. [www.rosim.ru](http://www.rosim.ru) – Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом;
33. [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru) – Сбербанк России;
34. [www.stk.ru/home.html](http://www.stk.ru/home.html) – Компания «Современные Технологии Консалтинга»;
35. [www.trigon.ru](http://www.trigon.ru) – РИА «Тригон» (рынок недвижимости Москвы и Моск. обл.);
36. [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru) – Международный оценочный консорциум;
37. [www.valuer.ru](http://www.valuer.ru) – Портал российских оценщиков;
38. [www.vedomosti.ru](http://www.vedomosti.ru) – Газета «Ведомости»;
39. [investzem.ru](http://investzem.ru) – Все, что прочно связано с землей, – статьи и новости;
40. [vkr.real-estate.ru](http://vkr.real-estate.ru) – Виртуальный клуб риэлтеров.

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**

*Учебное издание*

КИТ Юлия Владимировна

# **ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ**

для студентов экономического факультета

Корректор *Шамонова А.М.*

Технический редактор, оформление *Александровой М.Н.*

---

Формат 60\*90<sup>1/16</sup>. Бумага газетная. Гарнитура New Roman. Печать офсет.  
Усл. печ. л. 2,5. Уч.-изд. л. 1,72. Тираж 100 экз. Заказ №

Издательство «Юниверсум».

420012, г. Казань, ул. Достоевского, д. 10.

Отпечатано в полном соответствии с качеством предоставленных материалов  
в типографии ОАО «Щербинская типография».

117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10. Тел. 659-2327