

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Т.А. РОГОВА, М.В., КАТАЕВА, А.А. ПЕХ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ  
«ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ»

Владикавказ, 2019

УДК 349.4  
ББК 65.32-5

**Авторы:**

**Рогова Т.А., Катаева М.В., Пех А.А.**

**Рецензент:**

**Б.Б. Басаев**, зав. кафедры «Организация производства и предпринимательства в АПК», ФГБОУ ВО Горской ГАУ, профессор, доктор экономических наук

**Рогова Т.А., Катаева М.В., Пех А.А.** Оценка объектов недвижимости: методические рекомендации. Т.А. Рогова, М.В. Катаева, А.А. Пех / – Владикавказ: Издательство ФГБОУ ВО «Горский госагроуниверситет», 2019, – 44 с.

Рассматриваются количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, влияющие на его стоимость, стандарты, применяемые в оценочной деятельности, основные принципы оценки объектов недвижимости, виды стоимости, а также методики расчета рыночной стоимости объекта недвижимости различными подходами. Обозначенные в рабочей тетради рекомендации позволяют систематизировать знания по оценке объектов недвижимости. Каждая тема снабжена конкретными заданиями для самостоятельной работы, даны методические указания и рекомендации по составлению отчета об оценке объекта недвижимости. Учебно-методическое пособие предназначено для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02. Землеустройство и кадастры, его можно рекомендовать и специалистам, самостоятельно изучающим методику оценки объектов недвижимости. Данное издание подготовлено по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования от 1 октября 2015 г. №1084.

*Рекомендовано Центральным учебно-методическим советом ФГБОУ ВО Горский ГАУ в качестве учебно-методического пособия (протокол № 6 от 15 мая 2019 г.).*

---

© Издательство ФГБОУ ВО  
«Горский госагроуниверситет», 2019



## ВВЕДЕНИЕ

Во всем цивилизованном мире недвижимость считается привлекательным объектом для инвестирования: цены на неё быстрыми темпами движутся в положительном направлении, налоговая ставка привязывается к кадастровой стоимости объекта [5,9].

Физические лица и организации приобретают коммерческую и жилую недвижимость, поскольку вложение денег в данную отрасль экономики, по сравнению с другими формами инвестирования, имеет ряд преимуществ:

– инвестирование в недвижимость приносит доход инвестору как в результате роста цен на недвижимость, так и от сдачи недвижимости в аренду. Как правило, в долгосрочной перспективе цены на недвижимость растут и это снижает следующие инвестиционные риски. Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, как правило, ниже рисков, связанных с инвестициями в акции или валютном рынке. Если объект недвижимости падает в цене, то остается возможность сдачи такой неликвидной для продажи недвижимости в аренду. Данный выход позволит получать доход от аренды, превышающий доходность по депозитам банковских структур [6,7].

Вложение денег в объект недвижимого имущества открывает перед инвестором возможность собственными усилиями улучшить такой объект, а именно провести его реконструкцию или ремонт, провести его предпродажную подготовку, провести процедуру по изменению статуса такого объекта (перевод квартиры на первом этаже жилого дома из жилого фонда в нежилой, в целях увеличения электрической мощности и др.). При этом цена такого объекта недвижимости будет увеличиваться, а при разумном вложении финансовых средств в улучшение объекта недвижимого имущества цена будет увеличиваться в гораздо большую сумму, чем инвестор затратит на улучшение такого объекта недвижимости. Это позволит повысить так же и ликвидность недвижимости (ве-

роятность быстро продать объект недвижимости на открытом, конкурентном рынке) [8,9].

Недвижимость, в которую было вложено достаточное количество денежных средств в среднесрочной и долгосрочной перспективе, может быть достаточно легко заложена в банке для целей получения кредита в размере до 80% от его рыночной стоимости. Это позволит получать доход от недвижимого имущества в виде арендной платы с возможностью пользования помещением и доступом к денежным средствам, необходимыми для дальнейшего инвестирования и др.

Инвестируя в строящуюся недвижимость при долевом участии в строительстве инвестор получает возможность получать дополнительную прибыль на начальной стадии строительства от вложения денег, т.к. при сравнении с ценами на вторичном рынке недвижимости цены в начальной стадии строительства на строящиеся объекты могут быть на 20-30% ниже.

Рынок недвижимости медленными темпами реагирует на переменчивую экономическую ситуацию в стране. Обвал цен на рынке акций не сопровождается мгновенным падением цен на недвижимость. Как правило, у инвесторов есть некоторое время (от 3 до 6 месяцев) для того, чтобы продать неликвидную недвижимость при возникновении проблем в макроэкономике страны и мире в целом.

Инвестиции обладают рядом недостатков, как незначительных, так и весьма значимых. К примеру, инвестирование в недвижимость для мелких инвесторов весьма ограничено, т.е. фактически приобретение паев и закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости остается основным средством инвестиций в недвижимость.

Рынок недвижимости не позволяет одновременно продать объект инвестирования (объект недвижимости), в отличие от валютного рынка или рынка акций, т.к. на продажу объекта недвижимости требуется некоторое время из-за особого порядка регистрации прав при переходе недвижимости от одного собственника к другому в результате совершения различного вида сделок, переходе недвижимости от государства к собственнику, от государ-

ства к коммерческим организациям, от юридических лиц – физическим лицам и др. [6,7].

Несмотря на это подобного рода недостатки видятся незначительными на фоне перспектив, открывающихся перед инвесторами в недвижимость.

Оценка стоимости недвижимости – процесс определения рыночной стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости.

Принципы оценки недвижимости – это основанная обычно на теории и методологии система, опирающаяся на установленные организационно-технологические условия правила при проведении оценки. Принципы оценки подразделяются на принципы наиболее эффективного использования объекта оценки и принципы, отражающие точку зрения пользователя и взаимосвязь отдельных частей объекта оценки.

#### ***Задачами дисциплины являются:***

- получение знаний об объектах недвижимости в объеме, достаточном для понимания общих задач, решаемых оценкой объектов недвижимости;
- изучение методологии оценки объектов недвижимости;
- определение факторов, влияющих на основные процедуры с недвижимостью, основанных на учёте результатов оценки объектов недвижимости;
- изучение механизма в функционировании системы оценки недвижимости с участием органов государственной власти и местного самоуправления;
- выявление связи развития института оценки объектов недвижимого имущества с ипотечной системой РФ.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций бакалавра в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры, основной профессиональной образовательной программы Горского ГАУ «Землеустройство и кадастры»:

*профессиональных:*

- ПК–1 – способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно–имущественных отношений и контролировать использование земель и иной недвижимости,
- ПК–9 – использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ.

На практических занятиях студент должен освоить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества; овладеть методологическими основами расчёта рыночной стоимости каждым из трех основных подходов к оценке; согласовывать результаты оценки.

Перед выполнением задания студенту необходимо ознакомиться с понятиями и определениями, приведенными в глоссарии.

## Раздел I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки)

Таблица 1 – Основные требования договора по оценке недвижимости

Объект оценки	
Имущественное право на объект оценки	
Основание проведения оценки	Договор №
Вид стоимости имущества	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	
Дата определения стоимости (дата оценки)	
Дата составления отчета (период работ по оценке)	

Продолжение таблицы

Номер отчета	№
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	

## РАЗДЕЛ II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Основные сведения о заказчике и оценщике

Сведения о Заказчике	
Организационно–правовая форма	
Полное наименование	
Основной государственный регистрационный номер	
Дата присвоение ОГРН	
Место нахождения	

Таблица 3. Сведения об исполнителе

Сведения об Исполнителе	
Организационно–правовая форма	
Полное наименование	
Основной государственный регистрационный номер	
Дата присвоение ОГРН	
Место нахождения	

Таблица 4. Сведения об оценщике

Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
Документ подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
Место нахождения саморегулируемой организации «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»	
Стаж работы в оценочной деятельности	

## РАЗДЕЛ III. СТАНДАРТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 3.1. Стандарты оценки

Оценочная деятельность ведется в соответствии с:

1. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

2. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

3. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299) [3].

4. Стандартами профессиональной деятельности ССО РОО 2015 [4].

4.1. ССО РОО 1–03–2015 «Общие понятия и принципы оценки»;

4.2. ССО РОО 1–04–2015 «Кодекс поведения»;

4.3. ССО РОО 1–04–2015 «Типы имущества»;

4.4. ССО РОО 2–01–2015 «Рыночная стоимость как база оценки»;

4.5. ССО РОО 3–01–2015 (МР6) «Оценка стоимости недвижимого имущества»;

Заклученный договор проведения рыночной оценки объекта недвижимости предполагает применение стандартов в соответствии с поставленной задачей и требованиями. Приведенные стандарты указывают на то, что оценка делается в расчете на так называемые свободные сделки по приобретению имущества.

#### *Контрольные вопросы*

1. Нормативно–правовая база оценки недвижимости в РФ.
2. Сущность Федерального закона «Об оценочной деятельности».
3. Содержание Федеральных стандартов оценки.
4. Основные характеристики процесса оценки, его этапы.

5. Важные требования к договору на оценку недвижимости.
6. Основные требования к отчету о результатах оценки.
7. Основные исторические этапы развития оценки недвижимости в России.
8. Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью.
9. Оценочная деятельность. Субъекты и объекты.
10. Права и обязанности оценщиков.
11. Саморегулируемые организации оценщиков.
12. Государственная организация оценщиков.
13. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
14. Сделки на Российском рынке недвижимости: понятие, виды, форма.
15. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.

## РАЗДЕЛ IV. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

К основным принципам оценки недвижимости относятся:

**Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)** основан на влиянии на стоимость объекта недвижимости отличного от текущего использования объекта недвижимости.

**Принцип вклада** основан на вносимой в общую стоимость объекта недвижимости элемента, влияющего на стоимость объекта недвижимости с учетом такого элемента, как наличие вклада или его отсутствия на изменение стоимости объекта недвижимости, оцениваемого специалистом.

**Принцип предельной продуктивности** основан на последовательном внесении улучшений, влияющих на стоимость объекта оценки, где из раза в раз затраты на создание и достижение максимальной продуктивности объекта недвижимости будут ниже доходов, а часть доходов перенаправлена на создание дополнительных условий, способствующих улучшению качества объекта недвижимости, с компенсацией затраченных денежных средств от полученной прибыли.

**Принцип сбалансированности** основан на гармоничности и сбалансированности каждого элемента объекта оценки.

**Принцип полезности** основан на том, что при большей полезности для пользователя объект недвижимости будет обладать большей стоимостью на рынке среди других объектов недвижимости-аналогов.

**Принцип замещения** гласит, что в условиях открытого, конкурентного рынка, покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект подобной доходности, полезности, либо чем затраты на возведение такого объекта-аналога в приемлемые сроки. В случае, если на рынке имеется два или более объектов недвижимости одинаковой для потребителей полезности, большим спросом будет пользоваться тот объект недвижимости, который имеет наименьшую стоимость при характеристиках, сходных с характеристиками объектов-аналогов.

**Принцип ожидания** основан на влиянии на стоимость недвижимости преимуществ от использования объекта недвижимости за определенный промежуток времени, выраженной в величине полученного дохода за срок эксплуатации такой недвижимости на праве соб-

ственности (арендная плата, рентный доход - доходность инвестиций и др.).

**Принцип внешнего воздействия** основан на воздействии изменяющихся факторов внешней среды на стоимость объекта недвижимости

**Принцип изменений** основан на сроках эксплуатации объектов недвижимости. Данная характеристика применима для земельных рынков городов и категории земель поселений с расположенными на них объектами недвижимости (зданий, сооружений, ОНС);

**Принцип конкуренции** основан на установлении на конкретном уровне рыночных цен на объекты недвижимости с учетом конкуренции в конкретном кадастровом районе/квартале.

**Принцип спроса и предложения** основан на том, что предложение и спрос на рынке недвижимости играет основополагающую роль в формировании цен на объекты недвижимости, выставленные на продажу в конкретном экономическом районе конкретной функциональной зоны города со стабильной или нестабильной социально-экономической ситуацией.

**Принцип соответствия** основан на том, что каждый объект недвижимости может достичь максимальной стоимости, находясь в районе с благоприятными условиями существования и жизнедеятельности человека.

*Проведение оценки включает в себя следующие этапы:*

1. Получение предварительных данных от заказчика оценочных работ:

а) предварительная консультация с заказчиком и первичный осмотр объекта оценки (при консультации с заказчиком оценщик получает данные об объекте оценки, целях и назначении оценки, сроках и дате проведения оценки;

б) согласование стоимости работ по оценке объекта недвижимости на основании договора о выполнении работ по оценке объекта недвижимости, расположенного по следующему адресу:

---

---

---

2. Заключение с заказчиком письменного договора об оценке.

3. Определение качественных и количественных характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества состоит из следующих этапов:

- 1) Сбор, систематизация, обработка внутренней информации.
- 2) Выявление сведений об обременениях, наложенных на объект оценки правами иных лиц.
- 3) Сбор данных кадастрового учета, относящиеся к объекту оценки.
- 4) Информация об эксплуатационных характеристиках объекта оценки.
- 5) Информация, необходимая для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

При определении рыночной стоимости квартиры оцениваются следующие показатели:

- тип дома и год его постройки;
- внешний вид фасада дома, а также лестничной клетки и вида входной двери квартиры;
- качество двора и вид из окон квартиры;
- материал наружных стен;
- характеристика перекрытий;
- состояние коммуникаций;
- размер общей и жилой площади квартиры, а также площадь кухни;
- наличие балкона или лоджии.

Кроме того, при оценке квартиры учитывается и прилегающая территория: близость транспортных магистралей, наличие общественного транспорта, магазинов, парковочных мест и т.д.

4. Анализ рынка недвижимости:

- продаж в свободной форме объектов сравнения (объектов-аналогов);
- развития региона в социально-экономической сфере.

5. Учет ограничительных условий и допущение с возможностью рассмотрения использования различных методов и подходов оценки земельных участков.

6. Обоснование в выборе методов и подходов оценки

7. В рамках, рекомендуемых нормативно-правовыми актами РФ, расчет рыночной стоимости объектов недвижимости на основе полученных качественных и количественных характеристик, представляющих собой свод сведений о данном объекте недвижимого имущества, оценка результатов анализа рынка, к которому относится оцениваемый вид недвижимого имущества, установление обстоятельств, препятствующих возможности получения прибыли от эксплуатации объекта недвижимости в будущем и др. информации.

8. Определение итоговой величины рыночной стоимости с обобщением результатов оценки, полученных по результатам каждого из подходов, примененных при проведении процедуры по оцениванию объекта недвижимости конкретного типа.

9. На основании полученного результата определение рыночной стоимости объектов оценки.

### ***Контрольные вопросы***

1. Виды стоимости недвижимости, определение ликвидационной стоимости.
2. В чем особенности определения инвестиционной и кадастровой стоимости недвижимости?
3. Особенности определения рыночной стоимости.
4. Информационное обеспечение процесса оценки недвижимости.
5. Виды и способы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ.
6. Виды и способы саморегулирования оценочной деятельности в РФ.
7. Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя.
8. Принципы оценки, связанные с рыночной средой.
9. Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями.
10. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.
11. Особенности недвижимости, как объекта оценки.
12. В чем особенности определения кадастровой и рыночной стоимости недвижимости?

## РАЗДЕЛ V. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Исходные данные

Исходные данные для проведения оценки рыночной стоимости объекта недвижимости приведены в таблицах № 5–7.

Объект оценки был осмотрен Оценщиком в присутствии представителя заказчика

Объект оценки \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Внешний вид объекта зафиксирован на фотографиях, приведенных ниже.

### 5.2. Анализ местоположения объекта оценки

Таблица 5 – Местоположение объекта оценки

№ п/п	Наименование рассматриваемой позиции	Результаты осмотра и анализа
1	Характер окружающего типа землепользования	
2	Транспортная доступность	
3	Инженерные сети и коммунальное обслуживание	
4	Социальная инфраструктура	
5	Экономическое местоположение	
6	Экологическое состояние окружающей среды	
7	Социальная репутация	
8	Выводы: положительные и отрицательные характеристики местоположения, которые могут влиять на стоимость недвижимости	

### 5.3. Описание объекта недвижимости и документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики

Таблица 6 – Описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	
Адрес объекта оценки	
Климатический район	
Территориальный пояс	
Вид зарегистрированного вещного права	
Правообладатель	
Обременения, ограничения, сервитут	
Правоустанавливающий документ	
Назначение и текущее использование	
Год постройки	
Тип здания	
Эффективный (фактический) возраст, лет	
Срок экономической жизни, лет*	
Оставшийся срок экономической жизни, лет**	
Общая площадь здания, кв.м	
Этажность	
Этаж квартиры	
Группа капитальности	
Балансовая стоимость	
Земельный участок	Кадастровый номер
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	

\*Ожидаемый срок жизни определяется на основании долговечности зданий, приведённой в МРР–3.2.23–97.

\*\*Оставшийся срок экономической жизни определяется как разница между ожидаемым сроком жизни и фактическим возрастом.



## РАЗДЕЛ VI. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 6.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество и объект прав, которое используется несколькими различными способами, коим, в свою очередь, соответствует некоторая величина стоимости.

Проводя оценочные работы, следует выбрать один из возможных и наиболее эффективных способов использования объекта недвижимости, где эффективность определяется как физически возможное использование недвижимости в соответствии с законами Российской Федерации, постановлениями правительства РФ, нормативно-правовыми актами региона, органов власти местного самоуправления и др.

Выбранный способ оценки должен быть разумно оправданным и фискально осуществимым. Результат такого способа оценки должен в конечном итоге привести к тому, что стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

При установлении способа использования оцениваемого объекта недвижимости (здание, сооружение, часть здания, сооружения, помещения/квартиры и др.) важно опираться на четыре приведенных ниже показателя:

1) физическая возможность – выбор возможных вариантов использования объекта недвижимости, с точки зрения характеристик физического типа (площадь, конфигурация, материалы стен и др.);

2) юридическая допустимость – выбор возможных вариантов использования объекта, учитывая его физические характеристики и опираясь на законодательство РФ, постановления правительства РФ, кодексы РФ и др.;

3) экономическая оправданность – выбор физически возможных и юридически допустимых способов использования объекта, являющихся фискально оправданными, то есть приносящими чистый доход собственнику;

4) максимальная продуктивность – наилучший и наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

## РАЗДЕЛ VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости осуществляется с учетом множества факторов, непосредственно влияющих на рынок недвижимости и на ценность рассматриваемой собственности.

При проведении оценочных работ используют три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный, доходный.

### 7.1. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Затратный подход – это основанная обычно на предположении система оценки объекта недвижимости, которая устанавливает связь между затратами, необходимыми для образования объекта недвижимого имущества, либо для воспроизведения его потребительских свойств, соответствующих стоимости такого объекта.

Разумный покупатель не будет вносить за объект недвижимости больше стоимости объекта-аналога такой недвижимости с аналогичными полезными свойствами, степенью изношенности и др.

Для использования затратного подхода существует одно условие – оценка затрат на строительство объекта - аналога объекту недвижимости с учетом износа такого объекта недвижимости – должна быть точной, детальной.

Существует пять основных этапов применения затратного подхода:

1) оценка стоимости воспроизводства или стоимости замещения оцениваемого здания – на данном этапе проводится оценка стоимости замещения здания, либо сооружения в целях установления кадастровой стоимости объекта;

2) расчет выявленных видов износа – на данном этапе определяют качественные характеристики объекта недвижимости, степень изношенности материала, применяемого при строительстве объекта, степень изношенности линейных объектов (газопровода, водопровода, канализации, электросети и др.);

3) корректировка на величину предпринимательской прибыли (прибыли инвестора) и НДС – на данном этапе проводят вычет прибыли

инвестора, опираясь на государственный налог на добавленную стоимость;

4) оценка рыночной стоимости земельного участка – данный этап включает в себя комплексный ряд мероприятий организационного и технического характера, проводимых в целях определения потребительской стоимости земельного участка для конкретного пользователя в конкретном оценочном районе муниципального образования;

5) определение итоговой стоимости объекта оценки (недвижимости) проводится путем изменения стоимости восстановительных работ при определении степени изношенности объекта с последующим увеличением полученной стоимости на цену земельного участка в определенный промежуток времени.

Расчеты:

1) Определяем стоимость воспроизводства 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости, которая на дату оценки составляет \_\_\_\_\_ руб.

Рассчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле:

$$C_{в} = S_{\text{общ}} * C_{в/м^2},$$

где  $C_{в}$  – общая стоимость воспроизводства;

$S_{\text{общ}}$  – общая площадь квартиры;

$C_{в/м^2}$  – стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1 м<sup>2</sup>.

2) Рассчитываем износ оцениваемой квартиры по формуле:

$$Иф = (Тф/Тн) * 100\%, \quad К_{иф} = 1 - (Тф/Тн),$$

где  $Иф$  – износ физический;

$Тф$  – срок эксплуатации фактический;

$Тн$  – срок эксплуатации нормативный.

Нормативные сроки эксплуатации зданий в целом и конструктивных элементов в отдельности установлены «Положением о проведении планово–предупредительного ремонта жилых и общественных

зданий» и утверждены Госстроем. Для объекта оценки нормативный срок службы \_\_\_\_\_ лет.

3) Корректируем  $C_{в}$  на прибыль инвестора, которая составляет около 20% и НДС – 20%:

$$C_{н} = C_{в} * 1,2 * 1,18.$$

4) Стоимость земельного участка не рассчитываем, если объект оценки – квартира в многоэтажном доме.

5) Корректируем полученную  $C_{н}$  на рассчитанный ранее износ:

$$C_{н*} = C_{н} * К_{иф},$$

**Вывод** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 7.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Доходный подход основан на принципе ожидания. Принцип ожидания является базисным, т.к. опирается на стоимость объекта оценки с учетом определения величины возможной выгоды ее владельца при эксплуатации такого объекта недвижимости (земельного участка/здания/сооружения/помещения). Потенциальные покупатели рассматривают конкретный объект недвижимости с точки зрения привлекательности его в инвестиционном плане – как объект вложения, приносящий прибыль в долгосрочной перспективе.

Доходный подход подразумевает два метода: метод дисконти-

рованных денежных потоков и метод капитализации. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает установление динамики дохода от предполагаемого вида эксплуатации недвижимости с расчётом на несколько прогнозных лет. В полной мере этот метод раскрывается при определении в т.ч. выручки от перепродажи в будущем конкретной недвижимости, при условии динамики дохода от периода к периоду – нестабильности дохода.

Метод капитализации доходов опирается на связь динамики дохода от эксплуатации недвижимого имущества за определенный период с темпами прироста стоимости в конкретных значениях, при условии, что доходы от объекта стабильны, либо динамика их положительна.

Таким образом, в оценке рыночной стоимости объекта мы будем использовать метод капитализации доходов, т.к. не планируем перепродажу недвижимости в конце прогнозного периода.

#### Метод капитализации доходов

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации (Кк) – это процентная ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости, включающая ставку доходности инвестора на вложенный капитал и норму возврата капитала.

Этапы оценки:

- 1) Расчет годового ЧОД;
- 2) Расчет Кк;
- 3) Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчеты:

1) Для того чтобы рассчитать ЧОД, необходимо сначала определить потенциальный валовой доход (ПВД) и действительный валовой доход (ДВД) по следующим формулам:

$$\text{ПВД} = \text{Ст}_{\text{ар.сред.}} * 12,$$

где  $\text{Ст}_{\text{ар.сред.}}$  – средняя арендная ставка по аналогичным объектам;  
12 – количество месяцев в году.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{К}_{\text{потерь}}),$$

где  $\text{К}_{\text{потерь}}$  – коэффициент от недосдачи площадей в аренду и недосбора платежей. Принимают равным 10–15%.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Ропер},$$

где: Ропер – расходы операционные, которые включают в себя оплату за ЖКУ (электричество, вода, газ, оплата за квартиру по площади).

Таблица 8 – Описание объектов-аналогов для расчета средней арендной ставки.

№	Район	Адрес	Этаж	S <sub>общ</sub>	Кол-во комнат	Цена/мес.
1						
2						
3						
4						

Исходя из данных, представленных в таблице 8, можно рассчитать среднюю арендную ставку, сложившуюся на рынке:

**Ст. ар. сред.; ПВД; ДВД; ЧОД.**

2) Для расчета Кк применяется следующая формула:

$$\text{Кк} = \text{Rн} + \text{Нв.к},$$

где Rн – ставка доходности инвестора на вложенный капитал, %  
Нв.к – норма возврата капитала, %. Нв.к рассчитываем по методу Ринга:

$$\text{Нв.к} = 1/\text{n},$$

где n – срок службы недвижимости остаточный.

Rн определяем методом кумулятивного построения:

$$R_n = R_{б.р.} + \Pi_1 + \Pi_2 + \Pi_3 + C,$$

где  $R_{б.р.}$  – безрисковая ставка. Это доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которая отвечает требованиям надежности, ликвидности и доходности (годовая депозитная ставка, ставка доходности к погашению облигаций федерального займа, ставка рефинансирования ЦБ РФ).

$\Pi_1$  – премия за ликвидность:

$$\Pi_1 = R_{б.р.} * q/12,$$

где:  $q$  – срок экспозиции объекта в месяцах;

$\Pi_2$  – премия за риск вложения в оцениваемый объект, учитывает возможность изменения стоимости в оцениваемый объект в будущем, обусловленной потерей потребительских свойств (от 0 – 5%);

$\Pi_3$  – премия за инвестиционный менеджмент, предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления объектом оценки. Величина данной премии рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по 5-балльной шкале (1 – низкое значение, 5 – высокое).

$C$  – страховой риск – риск за нестабильные условия в стране.

3) Рассчитываем рыночную стоимость объекта недвижимости по формуле:

$$C_n = \text{ЧОД/Кк},$$

**Вывод:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 7.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход в оценке недвижимого имущества основывается на сведениях о недавних сделках с объектами-аналогами такого объекта недвижимости на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с такими объектами-аналогами с внесением корректировок, учитывающих различия между объектом-аналогом и оцениваемым объектом недвижимого имущества. Данная процедура позволяет определить цену продажи каждого объекта-аналога, представляя его тем объектом недвижимого имущества, который был оценен, при условии, что данный объект обладает теми же характеристиками, что и объект-аналог.

Такая цена с внесенными корректировками дает оценщику возможность сделать заключение о том, что рыночную стоимость объектов-аналогов определяет наиболее вероятная цена их продажи на открытом, конкурентном рынке.

Существует несколько принятых методов расчета величины корректировок.

В данной работе целесообразно применить метод анализа парных продаж, т.к. он основывается на продаже двух объектов, сходных по параметрам во всем, кроме одной характеристики, на которую необходимо рассчитать корректировку.

Процедуру определения рыночной стоимости можно разбить на следующие этапы:

1. Выбор аналогов.
2. Поправки к стоимости продажи на различия, которые имеются между объектом оценки и сопоставимыми объектами недвижимости.
3. Расчет цены 1 кв.м. площади оцениваемого объекта.
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки умножением цены продажи 1 кв.м. на площадь объекта оценки.

Таблица 9 – Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Ан1	Ан2	Ан3	Ан4
Адрес					
Цена продажи, руб.					
S общ/м <sup>2</sup>					
Состояние					
Этаж/этажность					
Условия продажи					
Цена за 1м <sup>2</sup>					
Корректировка					
на уторговывание,%					
стоимости по уторговыванию, 1м <sup>2</sup>					
по состоянию, 1м <sup>2</sup>					
Расчет стоимости 1м <sup>2</sup>					
от этажа расположения					
Расчет стоимости 1м <sup>2</sup>					
Средняя стоимость м <sup>2</sup>					
Стоимость оцениваемого объекта					

**Вывод:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### 7.4. Согласование результатов оценки объекта недвижимости

Результаты методов, использованных при оценке объектов недвижимости, способны отличаться в зависимости от качества и достоверности информации, применимой при определении стоимости тако-

го объекта затратным, доходным, сравнительным или комплексным подходами.

Для выбора итоговой величины стоимости объекта недвижимости, опираясь на факторы промежуточных результатов оценки, применялся подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результатам, полученным по каждому из методов, применяемых в работе, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

– сравнительный метод позволяет получить результат оценки, основанный на ценах предложения, которые являются в достаточной мере достоверными;

– доходный метод имеет недостаток, связанный с отсутствием зависимости качества сдаваемого объекта недвижимости в аренду от величины арендной ставки;

– полезность затратного метода заключается в уникальности по назначению и виду и степени изношенности объектов оценки, для которых не существует рынка.

Итоговая стоимость оцениваемого объекта недвижимости – это экспертное суждение оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом недвижимости, зафиксированном в задании на оценку и имеющее под собой юридически грамотное, обоснованное заключение.

В данной работе, по согласованию результата, используется метод интерполяции, где определяющим (V<sub>опр</sub>) результатом следует выбрать сравнительный подход, а поправочным (V<sub>попр</sub>) – доходный.

Этапы расчета:

1. V<sub>опр</sub> – сравнительный подход; V<sub>попр</sub> – доходный подход.

2. Рассчитывается степень отклонения более достоверного результата от наименее объективной стоимостной оценки, без учета знака.

$$\text{Ср.п} / \text{Д.п.} = [(\text{Ср.п} - \text{Д.п.}) : \text{Ср.п}] * 100\%$$

Т.к. степень отклонения результатов сравнительного и доходного подходов составляет .....%, используется формула базового расчета стоимости:

**(Vопр\*5 + Vпопр) : 6, руб.**

---

**Ср.п / З.п. = [(Ср.п – З.п.) : Ср.п] \*100%**

---

Т.к. степень отклонения результатов сравнительного и затратного подходов составляет .....%, используется формула базового расчета стоимости:

**(Vопр\*4 + Vпопр) : 5, руб.**

---

3. Согласование результатов:

**(Vпопр – Vопр) : Vпопр \*100%**

---

**(Vопр + Vпопр) : 2, руб.** – согласованная стоимость оцениваемого объекта.

---

### **Заключение**

В соответствии с договором на оценку №\_\_\_\_\_ специалистами ООО «.....» произведена оценка рыночной \_\_\_\_\_ стоимости

---

Оценка проведена по состоянию на \_\_\_\_\_

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», со стандартами оценки, применимыми субъекту оценки, была определена рыночная стоимость:

Рыночная стоимость \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

### **Контрольные вопросы**

1. Характеристика сравнительного подхода при оценке недвижимости.
2. Различия стоимости воспроизводства и стоимости замещения.
3. Метод прямой капитализации и расчет коэффициента капитализации
4. Сущность затратного подхода.
5. Методы расчета при затратной оценке объектов недвижимости.
6. Виды износа и способы определения совокупного износа.
7. Методы расчета чистого денежного потока.
8. Сущность сравнительного подхода к оценке недвижимости.
9. Метод парных продаж.
10. Метод аналитического и экспертного внесения поправок.
11. Метод дисконтированных денежных потоков.
12. В чем особенность оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости?

---

---

## ГЛОССАРИЙ (словарь основных терминов)

1. **Аналог** - объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

2. **Аренда** - юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

3. **Вещное право** - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, пожизненного наследуемого владения земельным участком, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут, хозяйственного ведения имуществом, оперативного управления имуществом.

4. **Дата оценки** - календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта недвижимости.

5. **Движимое имущество** - это имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

6. **Действительный валовой доход** - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, неплатежей арендаторов.

7. **Дисконтирование** - процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т.е. в сопоставимый вид на дату оценки.

8. **Доходный подход** - один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости, и метод прямой капитализации годового дохода.

9. **Жилая недвижимость** - это недвижимость, подавляющую часть доходов от которой составляет арендная плата от сдачи жилья.

10. **Затратный подход** - один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа.

11. **Затраты** - выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.

12. **Износ** - в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

13. **Износ неустранимый (неисправимый)** - в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

14. **Износ устранимый (исправимый)** - в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

15. **Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности.

16. **Инвентарный номер объекта** - номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным участком, при его регистрации.

17. **Инвестиции** - вложения финансовых и материально-технических средств, как в пределах Российской Федерации, так и за рубежом, с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.

18. **Кадастровый номер** - персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

19. **Капитализация** - процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в его стоимость на дату оценки.

20. **Корректировки (поправки)** - прибавляемые или вычитаемые денежные суммы (проценты), учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

21. **Метод дисконтирования денежных потоков** - определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования те-

кущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в после прогнозный период.

22. **Метод прямой капитализации** - определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

23. **Метод сравнения продаж** - определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

24. **Метод сравнительной единицы** - оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания.

25. **Наиболее эффективное использование** - физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

26. **Накопленный износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений в результате их физического, функционального и экономического износа.

27. **Недвижимое имущество (недвижимость)** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно - здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.

28. **Норма возврата инвестиций (возмещения капитала)** - процент от первоначальных инвестиций в изнашиваемый объект недвижимости, который ежегодно возвращается инвестору.

29. **Нормативный срок службы** - определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и других строений.

30. **Объект оценки** - материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

31. **Ограничения** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий,

запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

32. **Операционные расходы** - это текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода.

33. **Остаточная экономическая жизнь** - период времени, в течение которого улучшения на земельном участке будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

34. **Отчет об оценке** - документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

35. **Оценка** - деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

36. **Пожизненное наследуемое владение земельным участком** - владение, пользование и ограниченное распоряжение участком, т.е. возможность передачи данного права по наследству.

37. **Полезность** - в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.

38. **Потенциальный валовой доход** - это доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.

39. **Право собственности** - определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

40. **Прибыль застройщика (инвестора)** - предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

41. **Принцип вклада** - заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

42. **Принцип замещения** - означает, что при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

43. **Принцип изменения внешней среды** - предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

44. **Принцип конкуренции** - означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

45. **Принцип наиболее эффективного использования** - означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

46. **Принцип ожидания** - определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

47. **Принцип полезности** - означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

48. **Принцип соответствия** - состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования.

49. **Принцип спроса и предложения** - означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

50. **Разрешенное использование** - целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования.

51. **Реверсия** - возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозного периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.

52. **Риск** - вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

53. **Рыночная арендная плата** - величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

54. **Сервитут** - ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединенное с владением им, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственником земельного участка и лицом, требующим сервитута, или решением суда.

55. **Спрос** - это представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

56. **Сравнительный подход** - один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

57. **Срок оставшейся экономической жизни объекта недвижимости** - период времени от даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта недвижимости увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

58. **Срок физической жизни** - период времени от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

59. **Ставка безрисковая** - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

60. **Ставка дисконтирования** - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.

61. **Ставка дохода на инвестиции** - процентное соотношение между полученным доходом и инвестированными средствами за определенный период времени.

62. **Ставка (коэффициент) капитализации** - процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

63. **Стоимость** - денежное выражение затрат факторов производства, овегцествленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости - это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и других) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

64. **Стоимость балансовая** - это полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

65. **Стоимость в обмене** - способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары. Стоимость в обмене носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке.

66. **Стоимость в пользовании** - это стоимость, обусловленная полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования. Она носит субъективный характер и чаще всего отражает сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

67. **Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость)** - затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки с учетом износа.

68. **Стоимость залоговая** - это стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой обеспечивает возмещение денежных средств кредитора за счет реализации объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

69. **Стоимость замещения** - затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов с учетом износа.

70. **Стоимость инвестиционная** - это стоимость недвижимости для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования при оценке недвижимости как объекта инвестиций.

71. **Стоимость ликвидационная** - это стоимость объекта недвижимости при его вынужденной продаже.

72. **Стоимость меновая** - выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка, на конкретную дату продажи исходя из варианта его наилучшего использования.

73. **Стоимость налогооблагаемая** - это стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

74. **Стоимость первоначальная** - фактические затраты на приобретение или строительство объекта недвижимости на начало его эксплуатации.

75. **Стоимость полная восстановительная (ПВС)** - восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансе.

76. **Стоимость потребительная** - выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

77. **Стоимость рыночная** - наиболее вероятная цена, по которой 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.

78. **Стоимость утилизационная** - это стоимость объекта недвижимости, рассчитанная с учетом затрат на продажу совокупности элементов объекта недвижимости без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.

79. **Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

80. **Улучшения** - все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

81. **Физический износ** - снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксп-

луатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

82. **Функциональный износ** - снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

83. **Цена** - денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него.

84. **Чистый операционный доход** - действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

85. **Экономическая жизнь** - период времени, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

86. **Экономический (внешний) износ** - уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

87. **Эффективный возраст объекта недвижимости** - определяется на основе хронологического возраста, с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр.

---

---

## СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.
4. Свод стандартов оценки РОО – 2015.
5. Албегов Р.Б., Адиньяев Э.Д., Руководство по теоретическим основам кадастра недвижимости. /Монография – Владикавказ: Издательство ФГБОУ ВПО «Горский госагроуниверситет». – 2015.
6. Варламов А.А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости [электронный ресурс]: учебник / А. А. Варламов, С.И. Комаров. – М.: Форум, 2010. – 288 с
7. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – 2–е изд., перераб. и доп. – М.: Форум: ИНФРА–М, 2018. – 352 с.
8. Тепман Л.Н., Швандар В.А. Оценка недвижимости. / Л.Н. Тепман, В.А. Швандар – 2–е изд. [электронный ресурс] – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2015. – 463 с. Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/881693>.
9. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учеб. пособие. / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	3
Раздел I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки) .....	7
Раздел II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
Раздел III. СТАНДАРТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
Раздел IV. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ .....	12
Раздел V. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
5.1 Исходные данные .....	16
5.2 Анализ местоположения объекта оценки .....	16
5.3 Описание объекта оценки .....	17
Раздел VI. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	20
6.1 Анализ НЭИ .....	20
Раздел VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
7.1. Расчет рыночной стоимости объекта затратным подходом .....	21
7.2. Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом .....	23
7.3. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом .....	27
7.4. Согласование результатов оценки объекта недвижимости .....	28
Глоссарий .....	32
Список рекомендуемой литературы .....	40



Лицензия: ЛР. № 020574 от 6 мая 1998 г.

Подписано в печать 08.07.2019 г. Бумага писчая. Печать трафаретная.  
Бумага 60x84 1/16. Усл. печ. л. 2,75. Тираж 75. Заказ 54.

---

362040, Владикавказ, ул. Кирова, 37.

Типография ФГБОУ ВО «Горский госагроуниверситет»

Ж Ж Ж

Т.А. РОГОВА, М.В., КАТАЕВА, А.А. ПЕХ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ  
«ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ»

Ж Ж Ж