Министерство образования Рязанской области
Областное государственное бюджетное профессиональное
образовательное учреждение
«Рязанский строительный колледж
имени Героя Советского Союза В.А. Беглова»
(ОГБПОУ РСК)

**РЕФЕРАТ**

по дисциплине «Экономическая оценка земли»

Тема «Технология оценки недвижимости»

Выполнила:

студентка группы ЗИО – 42,

специальность 21.02.05

Гришкова М. Д.

Преподаватель

Бармыкова А. С.

Рязань 2023

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ](#_Toc532311454)……………………………………….………………………………….3

1.[Определение задачи и заключение договора на оценку объекта недвижимости](#_Toc532311455)……..……………………………………..………………….……….4

1.1.План оценки………….……………………..…….…………………..….………5

1.2.Сбор и подтверждение информации. …….………………………..…..………6

2. Подходы к оценке  стоимости объектов  недвижимости……………………………………………………….……….….......7

2.1.[Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов](#_Toc532311457).....................................................................................................................12

2.2. Отчет о результате оценки стоимости………………………………………..13

ЗАКЛЮЧЕНИЕ…………………………………………………………….....……14

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ………………………...……..…15

**ВВЕДЕНИЕ**

В мировой практике применяются три основных подхода к оценке стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный и рыночный, на основе которых определяются различные виды стоимости объекта – рыночная, инвестиционная, восстановительная, стоимость замещения. Методы оценки недвижимости – конкретные способы применения принципов оценки – зависят от принимаемого подхода.

Процесс оценки недвижимости можно разделить на шесть этапов: определение области вопросов по оценке (суть оценки), предварительный осмотр объекта оценки и заключение договора на оценку; план оценки; сбор и анализ информации; применение подходов, соответствующих оценке; согласование и, наконец, отчет о результате оценки стоимости объекта.

Проанализируем возможности каждого этапа процесса оценки недвижимости.

**1. Определение задачи и заключение договора на оценку объекта недвижимости**

Заказчик, как правило, ставит перед оценщиком  конкретную цель –  определить стоимость  объекта недвижимости, которая необходима ему для принятия решения. Интересы заказчика  могут быть разными: приобрести недвижимость в качестве инвестиций, продать объект, отдать в долг часть своих  активов, получить кредит, заложить имущество. В каждом случае оценщику необходимо определить особый конкретный вид стоимости (например, определение рыночной стоимости объекта  недвижимости, инвестиционную или залоговую  стоимость) и область ее использования (продажа, получение кредита, страховка). Полезность, замещение  и ожидание являются основополагающими  принципами, которые  помогают оценщику понять существо стоящих  проблем.

При оценке объекта недвижимости, важно  исследовать объект и определить связанные с ним юридические  права, поскольку заказчик может  иметь лишь право на аренду или  ограниченные права на пользование  объектом недвижимости, иметь только определенную долю в совместной аренде и партнерстве, собственность может  быть обременена закладной, могут быть ограничения юридического характера. При решении этих проблем  оценщик, как правило, исходит из оценочных принципов сбалансированности, изменения, экономического размера, экономического разделения. Они позволяют оценщику установить, какие части (доли) недвижимости следует объединить (разделить) или  в какой последовательности их реализовывать, и все это должно быть осуществлено в интересах заказчика.

После этого оцениваются ожидаемые  затраты средств и времени  на сбор и подтверждение информации. Эти оценки будут зависеть от объема информации, которой уже располагает  оценщик, от уникальности или сложности  решаемой проблемы, от профессионализма и опыта оценщика. Может возникнуть ситуация, когда необходимо провести независимую экспертизу объекта  недвижимости.

Оценка  объектов недвижимости проводится на основании договора между оценщиком  и заказчиком. К обязательным требованиям  к договору относятся необходимость  указания вида оценки; вида стоимости  объекта оценки; размера оплаты за проведение этой работы; а также  сведений об образовательным учреждении, выдавшем документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знанийв области оценочной

деятельности; лицензии, выданной уполномоченным органом  в соответствии с законодательством  Российской Федерации. Оценка объекта  недвижимости не может проводиться  оценщиком ели он является учредителем, собственником, акционером или должностным  лицом юридического лица, либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный  интерес к объекту оценки.

Стоимость оценки объекта недвижимости зависит  от трудности проблемы, суммы ожидаемых  расходов и от набора предоставляемых  услуг. Оплата может быть в виде единовременной выплаты, почасовой ставки, в виде процента от итоговой суммы оценки стоимости объекта недвижимости.

Предложение об условиях выполнения договора служит для уточнения ответственности  оценщика и заказчика и подтверждает, что оценщик правильно понял  суть проблемы, стоящей перед заказчиком. Заключение договора на выполнение задания  и размер оплаты помогает избежать недоразумений в будущем.

* 1. **План оценки**

После того, как суть оценки осознана и определена, оценщиком определяются возможные пути ее решения. С этой целью разрабатывается программа исследования, которая становится основой второго этапа, называемого «план оценки» и включает в себя последовательные решения следующих задач:

А) Структурирование оценки объекта недвижимости заключается в том, что оценщик вначале изучает общие факторы стоимости на региональном уровне, затем переходит к более специфическим факторам стоимости на местном и сегментном уровне и, наконец, концентрирует свое внимание на конкретных факторах, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости.

Б) План оценки предусматривает сбор нужной информации, обработку и выявление конкретного сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект; определение спроса, возможных конкурентов и возможных покупателей (пользователей); анализ параметров сопоставимых объектов, личностных характеристик возможных пользователей, рыночных условий финансирования.

В) Конкретизация подходов к оценке объекта недвижимости. Каждой ситуации соответствуют свои, адекватные только ей подходы. Для правильного выбора подходов необходимо определить критерии их адекватности соответствующей ситуации. Понятно, что требования к оценке государственных органов могут отличаться от требований частных собственников. Например, при приватизации недвижимого имущества на первый план выдвигается не экономические, а социальные и политические требования.

В соответствии со стандартами оценки объектов недвижимости применяются все три подхода и в крайнем случае – два, но при этом необходимо обосновать причину выбора. Окончательный результат оценки выводится с учетом значимости того или иного подхода в каждом конкретном случае.

* 1. **Сбор и подтверждение информации**

Надежность выводов оценщика зависит от данных, использованных им в работе. Если они не точные, то будет трудно подготовить обоснованное заключение. Поэтому оценщик должен собрать такую информацию, которая подтверждает его выводы в отчете или анализе.

В профессиональной практике оценщиков сложилась определенная система в отборе необходимой информации. Суть ее заключается в том, что собранные данные должны:

– непосредственно касаться оцениваемого объекта и быть достаточно свежими, т. е. конкретными;

– быть подтверждены личным осмотром объекта оценщиком или осведомленными лицами (экспертами);

– быть сопоставимы с данными о сходных объектах, имеющихся на рынке; эта сопоставимость особенно важна при использовании финансовых показателей, в частности при подсчетах предстоящих доходов;

– предусматривать возможность уточнения, если в процессе сбора информации допущены искажения или отклонения от фактических значений;

– соотноситься с профессиональным опытом оценщика.

Поскольку излишняя информация редко повышает доверие к отчету, то собранные данные не должны перегружать отчеты оценщиков.

Квалифицированный отбор необходимой информации позволит оценщику применить соответствующий данному случаю подход к оценке недвижимости.

1. **Подходы к оценке  стоимости объектов  недвижимости**

 **Затратный   подход**

Предусматривает  оценку стоимости полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта недвижимости, затем вычитание величину физического, морального и экономического износа и, наконец, добавляют к полученной таким образом величине рыночную  стоимость земельного участка, как незастроенного.

Важным  и сложным элементом затратного подхода является определение износа. Известно, что износ – это утрата полезности и снижение стоимости объекта недвижимости под действием различных причин.

Затратный подход предусматривает выполнение следующих обязательных операций:

1)определение рыночной стоимости земельного участка, на котором  находится объект недвижимости(путем сравнения его со стоимостью  аналогичных участков или использования методических рекомендаций государственных  органов);

2) определение стоимости замещения;

3)расчет всех видов износа оцениваемой недвижимости: физического, функционального и внешнего и определение стоимости  замещения с учетом износа, (вычитается  общий износ объекта недвижимости из затрат на его воспроизводство  или замещение);

4)расчет общей стоимости объекта недвижимости путем добавления  к чистой стоимости замещения недвижимости стоимости рыночную  стоимость участка земли.

**Доходный   подход**

Суть  его заключается в том, что  он связан с определением стоимости  будущих доходов от использования  объекта недвижимости. Технология использования  доходного подхода оценки предусматривает  выполнение пяти операций.

Первая  операция: определение будущего валового дохода. Основываясь на данных годовых балансовых отчетах по доходам и расходам предприятия за последние 3 года, оценщик определяет валовой доход.

Определение валового дохода включает:

1. Оценку потенциального валового  дохода, т.е. дохода, который способен принести объект за год при  условии полной загрузки площадей до вычета операционных издержек.  Таким образом, потенциальный валовой доход представляет собой  ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности  на оцениваемом объекте недвижимости.

2.Оценку действительного валового дохода, рассчитывается исходя из потенциального валового дохода. При этом из него вычитаются потери при сборе платежей, а  также добавляется дополнительный  доход от объекта недвижимости (например,от предпринимательской  деятельности на территории объекта недвижимости или внутри него).

Если, например, оценивается стоимость  гостиницы, то доход собственника будет  складываться из следующих элементов: номеров, ресторанов, услуг по чистке и стирке белья, арендной платы за установленные киоски и магазины. Оценщик должен учесть потенциал  развития предпринимателя и отразить его в своем отчете. Покупатель должен знать, что он может увеличить  доходы за счет лучшего управления, организации финансового контроля, вовлечения новых производственных мощностей и других факторов. Эти  дополнительные возможности получения  дохода, как правило, принимаются  во внимание заинтересованными сторонами  в процессе оценки текущей стоимости.

Вторая  операция: вычитание операционных издержек. Оценщик анализирует операционные расходы, которые отражены в балансе предприятия. Данный вид издержек отражает затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, которая обеспечивает получение валового дохода.

Операционные  издержки принято на:

 -  условно постоянные, которые не зависят от степени эксплуатации объекта недвижимости (например, налог на имущество, страховые взносы);

 -  условно-переменные, которые изменяются в зависимости от степени использования и загрузки объекта недвижимости (например, плата за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора);

 -  резервы на замещение – на замену на протяжении экономической жизни объекта недвижимости отдельных его элементов (конструктивных , эксплуатационных и интерьерных), особенно тех, которые наиболее подвержены износу (например, кровля, сантехника, лифтовое оборудование).

Например, в случае оценки гостиницы они  включают в себя стоимость гостиничного номера, оплату персонала и администрации,  рекламу, ремонт  и  налоги. Все расходы, за исключением амортизации и стоимости кредита, должны быть вычтены из валового оборота для получения чистого дохода.

Третья  операция: определение и корректировка чистого (операционного) дохода. Корректировка чистого дохода определяется индивидуальными характеристиками предпринимателя.

Четвертая операция: оценка и мультипликатор гудвилл. Гудвилл определяется как «привилегии, передаваемые продавцом бизнеса покупателю; список клиентов или покупателей, признаваемый как отдельный элемент стоимости бизнеса» (Оксфордский словарь английского языка). Международный комитет по стандартам бухгалтерского учета считает, что гудвилл это «разница между стоимостью бизнеса как единого целого и рыночной ценой его активов». Оба определения характеризуют дополнительную стоимость, полученную в результате индивидуальных особенностей ведения бизнеса и добавленную к стоимости оцениваемой недвижимости.

Пятая операция: определение окончательной стоимости недвижимости.

При этом могут использоваться следующие  методы:
1. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Техника остатка.

**Рыночный подход** основан на анализе рыночных продаж и является основой для большинства оценок недвижимости в рыночной экономике. Он базируется на легко доступной для оценщика рыночной информации, позволяет обеспечивать простое, логически обоснованное суждение о цене объекта.

Процесс использования этого метода довольно прост: подбирается объект недвижимости аналогичный оцениваемому объекту, который уже имеет известную рыночную цену; затем после сравнения их технико-экономических параметров фиксируются различия и вносятся соответствующие поправки в стоимостном виде, определяется базовая стоимость.

Технология применения сравнительного метода при оценке стоимости недвижимости, включает в себя пять операций:

Первая операция: сбор сравнительных данных.

Оценщик собирает максимально возможное количество информации о продаже аналогичных объектов недвижимости. Источниками информации могут служить: регистрация владельцев, информация коллег, официальные записи и статистические данные. Собирая информацию, оценщик должен быть уверен в ее полноте и объективности. В обязательном порядке должна присутствовать информация о стоимости 1 кв. метра площади объекта, даты сделки, местонахождение объекта, условия сделки и другие показатели, которые оценщик сочтет необходимыми.

Вторая операция: изучение сделок.

Оценщик должен быть уверен, что сделка состоялась между двумя независимыми сторонами и на уплаченную цену не повлияли ни какие факторы, в том числе и близкие отношения между сторонами. Кроме того, оценщик должен изучить условия, на которых были достигнуты договоренности о сумме продажи объекта или арендной платы, сравнить эти величины с рыночной информацией по данному поводу. Арендная плата за новое здание, к примеру, на рынке недвижимости может быть хорошим индикатором, а сделка между связанными обязательствами партнерами или родственниками – нет.

Третья операция: временные корректировки. Очень часто оценщик располагает информацией о сделках, которые произошли несколько лет назад. В условиях экономики с высоким уровнем инфляции нужно знать точную дату сделки, чтобы сделать математические или качественные поправки при анализе данных.

Четвертая операция: корректировка различий по сопоставимым объектам недвижимости.

В реальной практике трудно найти абсолютно похожие объекты недвижимости по размеру, местоположению, возрасту, конструкции, планировке и др. параметрам. В этой ситуации, оценщик должен подходить к проблеме с той точки зрения, что любая информация лучше, чем ее отсутствие. Исходя из ее природы и на основании собственного опыта, оценщик определяет различия между сравниваемыми объектами недвижимости, выражает их в стоимостной форме. Эти различия оценщик находит в местоположении объектов, степени их износа, определяет различия по многим другим факторам.

Пятая операция: вынесение решения о стоимости недвижимости.

Вопрос о сопоставимости данных двух сравниваемых объектов недвижимости требует особого рассмотрения, поскольку, несмотря на схожесть различных параметров оцениваемой собственности и рыночных аналогов, существует возможность прийти к неправильному заключению о стоимости. Размер оцениваемого объекта недвижимости, его возраст и другие факторы оценщик должен сравнить с подобными факторами аналогичных объектов недвижимости, сделать поправки в стоимостном выражении и учесть при дальнейшем анализе.

Описанные выше подходы к оценке недвижимости (затратный, доходный, рыночный) базируются на информации, собранной на одном и том же рынке недвижимости, но каждый имеет дело с различной стороной этого рынка и может значительно отличаться друг от друга. Поэтому, окончательный вывод делают по совокупности их результатов, которые, как правило, должны быть близкими. Существенные расхождения указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность рынка недвижимости.

* 1. **Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов**

Согласование – это процесс, в котором суждения и логика применяются для выработки итоговой оценки стоимости объекта недвижимости на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки..

Этот процесс включает в себя предварительную и заключительную стадии.

В процессе предварительной стадии оценщик:

– проверяет возможность использования принципов оценки стоимости недвижимости при рыночном, затратном и доходном подходах;

– анализирует с позиции здравого смысла различные суммы стоимости недвижимости, полученные в результате применения рыночного, затратного и доходного подходов при оценке стоимости недвижимости;

– ранжирует значимость оценок, полученных разными методами, в зависимости от условий применения методов и конкретного объекта;

– проверяет реальность первичной информации.

В заключительной стадии оценщик заново возвращается к исходной проблеме, с помощью статистического анализа вырабатывает вероятные величины стоимости объекта, определяет ее ожидаемые предельные значения. Затем с учетом своего опыта и знаний представляет заказчику единственную сумму оценки стоимости недвижимости.

Следует еще раз подчеркнуть, что согласование – это не механическое усреднение результатов, полученный при помощи рыночного, затратного и доходного подходов, а процесс логических рассуждений, выводов и решений.

* 1. **Отчет о результате оценки стоимости**

В качестве последнего шага оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, которые он затем передает заказчику. В зависимости от условий договора этот отчет может быть простым письмом, составленным по стандартной форме или представлен подробным письменным докладом и не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Составляется отчет по оценке недвижимости с учетом тщательного анализа рыночных данных и, особенно, в тех случаях, когда имеет место экологическое загрязнение.

Таким образом, системный подход к оценке стоимости различных типов недвижимости включает в себя три основных подхода (рыночный, затратный и доходный), в каждом из которых используется унифицированный набор оценочных принципов.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Оценка недвижимости - это комплексный и один из самых распространенных и востребованных сегодня видов экспертных услуг. На современном рынке недвижимости взаимодействуют большое количество как физических, так и юридических лиц, нуждающихся в проведении профессиональной независимой оценки.

Доходный подход определяет стоимость недвижимости, исходя из ее возможности приносить доход. Зная, какой доход от сдачи в аренду приносит аналогичная недвижимость и ее уровень доходности, оценщик находит стоимость оцениваемой недвижимости.

Затратный подход фактически определяет «сколько стоит дом построить». В рамках этого подхода стоимость недвижимости рассматривается как стоимость строительства плюс стоимость земельного участка, на котором эта самая недвижимость расположена.

Оценщик может использовать как один, так и несколько подходов. Стоимости, полученные в результате использования нескольких подходов, могут отличаться друг от друга. В своей работе оценщик выбирает какую-либо одну стоимость и обосновывает свой выбор. Иногда используется процедура взвешивания, в таком случае конечная стоимость будет средневзвешенной.

Оценка недвижимости предполагает несколько видов стоимости. Различают понятия рыночная стоимость (наиболее распространенный вид определяемой стоимости), инвестиционная стоимость (определяется в отношении конкретного инвестора), ликвидационная стоимость (характеризуется вынужденным характером отчуждения и сжатыми сроками) и кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки, как правило, для целей налогообложения).

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. <https://studbooks.net/1846378/ekonomika/zaklyuchenie>
2. [https://studfile.net/preview/379349/page:21/](https://studfile.net/preview/379349/page%3A21/)
3. [https://www.stud24.ru/economics/tehnologiya-ocenki-obekta- nedvizhimosti/113670-335418-page5.html](https://www.stud24.ru/economics/tehnologiya-ocenki-obekta-%20%20%20nedvizhimosti/113670-335418-page5.html)
4. <http://www2.bigpi.biysk.ru/vkr/file/gie_19_06_2018_09_37_33.pdf>
5. <https://ur-consul.ru/Bibli/Ekonomika-nyedvizhimosti-konspyekt-lyektsiyi.33.html>
6. А.Н. Асаул оценка стоимости недвижимости, Санкт- Петербург 2012 г.
7. Жулькова Ю.Н. Оценка стоимости земельных участков, Нижний

 Новгород 2016 г.

1. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. М.: КноРус, 2008.