



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



КОЛЛЕДЖ
МНОГОУРОВНЕВОГО
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ

**Выполнил студент
Бабарыкин Н.С.
3 курса**

**Группы 313ИО-17
Специальность**

21.02.05

**«Земельно-имущественные
отношения»**

**Проверил преподаватель
Костоненко А.В.**

Понятие и правовое регулирование оценочной деятельности

- Оценка стоимости любого объекта собственности, представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс исчисления величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени.
- Данное определение сущности оценки стоимости раскрывает основные черты данного процесса, в котором для получения результата эксперт-оценщик должен проделать ряд операций, очередность и содержание которых зависят от цели оценки, параметров объекта и выбранных методов. При этом можно выделить общие для всех случаев этапы оценки: определение цели оценки, выбор вида стоимости, подлежащей расчету; сбор и обработка требуемой информации; обоснование методов оценки стоимости; расчет величины стоимости объекта, внесение поправок; выведение итоговой величины; проверка и согласование результатов. Ни один из этапов нельзя пропустить или «переставить» на другое место, так как это приведёт к искажению результата. Отсюда следует, что оценочная деятельность — процесс упорядоченный: все действия совершаются в определенной последовательности.
- Оценочная деятельность, как процесс определения стоимости объекта оценки, подлежит правовому регулированию, под которым понимается система мер и процедур по установлению государственными органами (государственное регулирование) или профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) в законодательных и нормативных документах определенных требований, предъявляемых к проведению оценки и оценщикам.
- Правовое регулирование оценочной деятельности носит многоаспектный характер и затрагивает не только нормы об оценочной деятельности, но и конституционное, гражданское, налоговое право, законодательство о недвижимости.
- Главными экономическими рычагами механизма регулирования рынка недвижимости, земельных отношений считаются налог на недвижимость — земельный налог, плата за землю и цена земли. С переходом России к рыночным отношениям, совершенствованием платности землепользования и налогообложения земель, развитием рынка аренды и др. возникла объективная необходимость стоимостной оценки объектов недвижимости.

- Важное место в системе оценочной деятельности занимают саморегулируемые организации оценщиков. Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация (не менее 300 чел.), созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов (ст. 22 Закона).
- Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются разработка и утверждение стандартов оценочной деятельности, требований к деловой и профессиональной этики, правил приема в члены и прекращение членства в своей организации, контроль за их деятельностью, ведение реестра членов организации, организация информационного и методического обеспечения, установление дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности и представление интересов своих членов в отношениях с органами государственной власти и международными профессиональными организациями оценщиков.

- Федеральные стандарты оценки являются нормативными документами, устанавливающими требования к выполнению работ по оценке, являющиеся обязательными к применению .
- Общие понятия в области оценки объектов, подходы и требования к ее проведению определены в ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденном приказом от 20.05.2015 N 297.
- Цель и предполагаемое использование результата оценки, а также определение инвестиционной, рыночной, кадастровой и ликвидационной стоимости раскрывает ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом от 20.05.2015 N 298.
- Требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, излагаемой в нем, и описанию применяемой методологии и расчетов устанавливаются в ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденном приказом от 20.05.2015 N 299.
- Требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая проводится с использованием методов массовой оценки, содержит ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости», утвержденный от 22.10.2010 N 508. Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов, имеющих схожие характеристики, с использованием математических и иных методов ее моделирования на основе установленных подходов к оценке.
- Порядок проведения, виды экспертизы отчета об оценке, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения изложены в ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», утвержденном приказом от 04.07.2011 N 328.
- Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков содержит ФСО № 6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков», утвержденный от 07.11.2011 N 628.
- Требования к проведению оценки недвижимости изложены в ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденном от 25.09.2014 N 611. Его положения не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.
- Требования к проведению оценки: акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале, а также оценки имущественного комплекса организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса устанавливает ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный от 01.06.2015 N 326.

- Требования к проведению оценки объекта (имущества), являющегося предметом залога, в том числе для целей ипотечного кредитования определяет ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный от 01.06.2015 N327.
- Требования к проведению оценки стоимости отдельных машин и единиц оборудования, групп машин и оборудования, частей машин и оборудования, а также подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов изложены в ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденном от 01.06.2015 N 328.
- Требования к проведению оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности, включая совокупности нематериальных активов, установлены в ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденном от 22.06.2015 N 385.
- Требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения (банкротство, исполнительное производство и др.) устанавливает ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденный от 17.11.2016 N 721.
- Требования к определению инвестиционной стоимости - полезного эффекта от использования объекта оценки конкретным лицом или группой лиц отражены в ФСО № 13 «Определение инвестиционной стоимости», утвержденном от 17.11.2016 N 722.
- К стандартам и правилам оценочной деятельности относятся стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», которые гармонизированы с федеральными стандартами оценки, а также с - Международными стандартами оценки (МСО 2003-05) – «Белая книга», - Европейскими стандартами оценки (ЕСО 2003) - «Синяя (голубая) книга».
- Субъекты РФ могут принимать нормативные правовые акты, регулирующие специфику оценки имущества в регионах.

Информационная база оценки, ее состав и структура

- Внешняя информация представляет собой большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки, в частности определяющие состояние рынка недвижимости. Внешняя информация основана на макроэкономическом анализе и анализе состояния рынка недвижимости.
- Макроэкономический анализ проводится для изучения текущего состояния функционирования экономики.
- На уровне макроэкономического анализа используется внешняя информация, которая включает: темпы экономического роста; темпы инфляции; индекс деловой активности; инвестиционный климат в стране; изменение курса национальной валюты; уровень дохода населения и др.
- Анализ рынка недвижимости осуществляется для определения конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости. Целью анализа сегмента рынка является выявление сложившихся тенденций в сегменте, к которому относится оцениваемый объект, а также сбор информации об аналогичных объектах. Микроэкономический анализ включает определение юридических, технических и экономических параметров объекта оценки путем сопоставления с аналогичными объектами рыночного сегмента.
- Для анализа рынка недвижимости проводится сбор и анализ данных о конъюнктуре рынка, динамике цен на рынке недвижимости, нормативно-правовой базы регулирования отношений собственности и др.
- Анализ сегмента рынка недвижимости проводится на основе информации об общей рыночной ситуации на рассматриваемом сегменте рынка, динамике цен на рыночном сегменте, уровне затрат на эксплуатацию объекта, среднем уровне занятости недвижимости, налоговом климате, уровне затрат на воспроизводство либо замещение объекта, индексах пересчета сметной стоимости и др.
- Источниками внешней информации являются: данные государственных организаций, публичные записи, опубликованные данные рыночных исследований, аналитические обзоры информационных агентств, данные, опубликованные в периодических печатях или размещенные в сети Internet, специализированные справочники и сборники; данные страховых компаний, информационные базы управляющих компаний, риэлторов, оценщиков.

- Внутренняя информация, представляет собой совокупность юридических, физических и экономических характеристик объекта недвижимости: юридическое положение объекта; физические параметры объекта; состояние земельного участка; данные о компонентах объекта недвижимости; местоположение объекта.
- Источниками внутренней информации являются первичная информация об объекте недвижимости: техническая, экономическая и юридическая документация на объект, информация, полученная от собственника или управляющего объектом недвижимости.
- Первичная информация включает в себя: документы, подтверждающие права на земельный участок; документы, подтверждающие права на здания (помещения); план земельного участка; технические паспорта на здания, сооружения и оборудование (котлы, лифты, краны); договоры с коммунальными и другими службами; журнал технического учета; архитектурно-планировочное задание; геодезическая съемка; поэтажные планы зданий (планы помещений); проектно-сметная документация; акты приемки объекта от ремонтно-строительных организаций; схемы внутренних сетей и оборудования (водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение, электропроводка, водомерный узел, элеваторный узел, распределительный щит, сигнализация, телефонная связь); схемы подземных коммуникаций; экспликация колодцев; исполнительные чертежи контуров заземления с актами сварочных работ; акты предыдущих технических экспертиз зданий, сооружений и оборудования объекта; проекты, сметы, ведомости дефектов для производства ремонтных работ, акты приемки работ; документация по системам безопасности объекта (тексты инструкций для клиентов и персонала, схемы эвакуации, положение об охране, инструкция службы безопасности или договор с охранной организацией, договоры страхования); бухгалтерская документация за предшествующие отчетные периоды: приказ об учетной политике, журналы бухгалтерского учета, бухгалтерский баланс (форма № 1), отчет о прибылях и убытках (форма № 2), отчет о движении денежных средств (форма № 4), приложение к бухгалтерскому балансу (форма № 5); отчеты о ранее проводившихся работах по оценке рыночной и иных видов стоимости.

- Информационное обеспечение оценки объектов недвижимости включает следующие операции [1]:
- • определение состава необходимых сведений;
- • выбор информационных источников;
- • сбор необходимой информации;
- • систематизация, обработка и анализ;
- • описание информации в отчете.
- В ФСО № № 1 и 3 определены следующие требования к составу и источникам информации, используемой при оценке объекта:
- • информация должна быть существенной с точки зрения оценщика;
- • информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- • информация не должна допускать неоднозначного толкования.
- На основе требований к составу информации, необходимой для оценки рыночной стоимости недвижимости, изложенных в ФСО № 1 и ФСО № 7, составлена таблица 1, включающую также основные источники ее получения.

Методологические подходы к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости торгового назначения

- Подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости объекта, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта представляет собой последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить его стоимость - наиболее вероятную сумму, за которую на дату оценки достигается соглашение относительно смены собственника, условий собственности или условий ее использования.
- Основные подходы, используемые при оценке, следующие:
- Сравнительный подход – основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Он применяется для оценки недвижимости при наличии достаточного количества объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
- Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход, как правило, применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.
- Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход рекомендуется применять для оценки земельных участков, застроенных объектами капитального строительства; при соответствии недвижимости наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного; при низкой активности рынка; для оценки недвижимости специального назначения и использования (линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, инженерных сетей и т.п.).

Описание объекта оценки

- Здание автосалона площадью 2 219,3 кв.м. КN^о 16:50:110803:1523; земельный участок пл. 9066 кв.м., КN^о 16:50:110803:1596, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Маршала Чуйкова, д. 54В.
- Объект находится в районе с хорошо развитой инфраструктурой, на первой линии крупной транспортной магистрали, в непосредственной близости располагаются крупные объекты социальной сферы и другие автосалоны.
- В составе здания автоцентра торговый зал, помещения офисов, помещения СТО, автомойка, основная часть здания одноэтажная и имеет большую высоту этажа. Здание введено в эксплуатацию в 2013 году, построено на основе современных архитектурных решений, имеет остекленный фасад, современную отделку, оснащено современными инженерными коммуникациями, земельный участок огорожен, имеет высококачественное асфальтовое покрытие. Представляет интерес для организации объектов торговли в т.ч. и в сфере продуктового ритейла, DIY.

Заключение

- В ходе преддипломной практики был решен ряд задач:
- 1. Закрепление и совершенствование знаний и практических навыков, полученных во время обучения;
- 2. Подготовка к осознанному и углубленному изучению общепрофессиональных и специальных дисциплин;
- 3. Формирование умений и навыков в выполнении оценочных работ;
- 4. Овладение первоначальным опытом.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

