

Денис Шевчук

Оценка и

управление недвижимостью:

конспект лекций



Денис Шевчук

**Оценка и управление
недвижимостью: конспект лекций**

«Автор»

Шевчук Д. А.

Оценка и управление недвижимостью: конспект лекций /
Д. А. Шевчук — «Автор»,

Книга представляет собой системное изложение основных экономических и управленческих вопросов, связанных с теорией и практикой оценки недвижимости и управления собственностью. Предназначено для оценщиков, риэлторов, студентов, аспирантов и преподавателей экономических, юридических, строительных, архитектурных и технических вузов, банкиров, инвесторов, специалистов по недвижимости, управлению, финансам и кредиту, кадастру, финансистов, землеустроителей, слушателей школ бизнеса, экономистов, строителей, геодезистов, картографов, менеджеров и других заинтересованных лиц. Пособие основано на современных принципах ускоренного эффективного запоминания и позволит в сжатые сроки получить качественные знания и успешно освоить материал. При написании использовались материалы государственных органов, отечественная и иностранная литература, периодическая печать, посвященная развитию и становлению рынка недвижимости, а также накопленный опыт работы в банках и консалтинговой компании INTERFINANCE (ООО «ИНТЕРФИНАНС МВ», www.deniskredit.ru).

© Шевчук Д. А.

© Автор

Содержание

Об авторе	5
1. Недвижимость	7
1.1. Недвижимость как объект инвестирования	7
1.2. Типы недвижимости	9
1.3. Рынок недвижимости	11
1.4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости	13
1.5. Преимущества инвестирования в недвижимость	14
1.6. Ипотечное кредитование	16
1.6.1. Ипотека как способ обеспечения обязательств	17
1.6.2. Особенности ипотечного кредитования	19
2. Оценка недвижимости	21
2.1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости	21
2.2. Основные виды стоимости недвижимости	22
2.3. Основные принципы оценки недвижимости	24
2.4. Виды оценки недвижимости	28
2.5. Подходы к оценке недвижимости	31
2.5.1. Сравнительный подход	31
2.5.2. Затратный подход	32
Конец ознакомительного фрагмента.	33

Шевчук Денис Александрович

Оценка и управление недвижимостью: конспект лекций

Об авторе



Шевчук Денис Александрович

Опыт преподавания различных дисциплин в ведущих вузах Москвы (экономические, юридические, технические, гуманитарные), два высших образования (экономическое и юридическое), Член Союза Юристов Москвы, Член Союза Журналистов России, Член Союза Журналистов Москвы, Стипендиат Правительства РФ, опыт работы в банках, коммерческих и государственных структурах (в т. ч. на руководящих должностях), Заместитель генерального директора INTERFINANCE (www.deniskredit.ru).

Закончил Московский Государственный Университет Геодезии и Картографии (МИИ-ГАиК), Факультет Экономики и Управления Территориями (ФЭУТ), Менеджер (менеджмент

организации) и МГУ им. М.В. Ломоносова, Французский Университетский Колледж (Право), Кандидатский минимум по специальности “Финансы, денежное обращение и кредит”.

Автор современных принципов ускоренного качественного изучения и запоминания любых предметов.

При написании работы автору оказали неоценимую помощь: Шевчук Владимир Александрович (три высших образования, Председатель Наблюдательного Совета INTERFINANCE, опыт работы в банках, коммерческих и государственных структурах, в т. ч. на руководящих должностях), Шевчук Нина Михайловна (два высших образования, опыт работы в коммерческих и государственных структурах, в т. ч. на руководящих должностях), Шевчук Александр Львович (имеет большие достижения в научной и практической деятельности).

1. Недвижимость

1.1. Недвижимость как объект инвестирования

Недвижимость – земля и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, уголья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

Экономические реформы в России, закрепление имущества на правах собственности за физическими и юридическими лицами, привели к необходимости деления имущества на движимое и недвижимое (подробнее см. Шевчук Д.А. Организация и финансирование инвестиций. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006; Шевчук Д.А. Основы банковского дела. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006; Шевчук Д.А. Банковские операции. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006).

С 1994 г., согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

К недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Можно выделить следующие признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- недвижимость прочно связана с землей, причем не только физически, но и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли затруднительно, а в иных случаях и невозможно;
- информация о сделках с недвижимостью часто является недоступной;
- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;
- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площадях;
- возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;
- существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;
- существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов,

риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;

– строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью.

1.2. Типы недвижимости

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

Наряду с делением на типы недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими. Классификация по наиболее часто встречающимся признакам представлена в табл. 1.1.

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость:

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

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

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

Таблица 1.1

Общая классификация недвижимости

Тип классификации	Виды недвижимости
По характеру использования	Для жилья: дома, коттеджи, квартиры для коммерческой и производственной деятельности: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса, фабрики, заводы, склады Для сельскохозяйственных целей: фермы, сады Для специальных целей: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений
По целям владения	Для ведения бизнеса, для проживания владельца В качестве инвестиций В качестве товарных запасов и НЗП Для освоения и развития для потребления истощимых ресурсов
По степени специализации	Специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции, музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору Неспециализированная — вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях
По степени готовности к эксплуатации	Введенные в эксплуатацию требующие реконструкции или капитального ремонта незавершенное строительство
По воспроизводимости в натуральной форме	Не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых Воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения

Инвестиции в недвижимость имеют такие положительные черты, как возможность многолетнего использования объекта и сохранения капитала.

1.3. Рынок недвижимости

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

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

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

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

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

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

Можно выделить следующие особенности рынка недвижимости:

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

При финансировании недвижимости выделяют три группы затрат:

– расходы на поддержание объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии;

- ежегодный налог на владение недвижимостью;
- высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью.

Колебания спроса и предложения на рынке недвижимости происходят медленно, так как при наличии спроса увеличение количества объектов недвижимости происходит в течение длительного временного периода, определяющегося сроком строительства здания. В случае избытка недвижимости цены остаются низкими несколько лет (подробнее в книге Шевчук Д.А. Покупка дома и земельного участка: шаг за шагом. – М.: АСТ: Астрель, 2008).

Основные факторы, воздействующие на спрос и предложение:

- **экономические**: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- **социальные**: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- **административные**: ставки налогов и зональные ограничения;
- **экологические**: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

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

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

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

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

1.4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости

Традиционно участников процесса финансирования недвижимости делят на следующие категории:

- федеральные и местные органы власти и управления;
- кредитно-финансовые учреждения;
- инвесторы и пр.

Федеральные и местные органы власти и управления обеспечивают экономико-правовые отношения между участниками процесса финансирования недвижимости. Государство обеспечивает соблюдение норм и правил, связанных с функционированием рынка недвижимости; регулирует вопросы зонирования, градостроительного развития и регистрации прав собственности на объекты недвижимости; устанавливает льготы либо накладывает ограничения (законодательные ограничения, особенности налогообложения) на инвестиции в недвижимость. Кроме того, государство выступает как собственник множества объектов недвижимости.

Кредитно-финансовые учреждения предоставляют капитал инвесторам, не располагающим достаточными средствами.

В качестве инвесторов выступают физические и юридические лица (резиденты и нерезиденты), которые приобретают недвижимость и поддерживают ее в функционально пригодном состоянии.

Инвесторов можно разделить на два типа:

1) активные – финансируют и занимаются строительством, развитием или управлением объекта;

2) пассивные – только финансируют проект, не принимая в нем дальнейшего участие.

В настоящее время на рынке недвижимости получил развитие *девелопмент* – особый вид профессиональной деятельности по управлению инвестиционным проектом в сфере недвижимости, одна из задач которой заключается в снижении рисков, связанных с развитием недвижимости. *Девелопер* – организатор, деятельность которого можно разбить на три этапа:

1) анализ возможности реализации проекта: учитываются состояние и тенденции изменения законодательства, потребительских предпочтений, финансово-экономических условий, перспективы развития региона;

2) разработка плана реализации проекта: определяется площадь требуемого для реализации проекта земельного участка, выбирается местоположение с соответствующим окружением, коммуникациями, выполняется оценка эффективности проекта. Затем определяются источники финансовых ресурсов, получается разрешение на строительство и т. п.;

3) реализация инвестиционного проекта: привлечение финансовых ресурсов, проектно-строительных организаций, контроль хода строительства, аренда или продажа объекта полностью или по частям.

Источники финансирования капитальных вложений: государственные средства, средства местного бюджета (муниципальные), собственные финансовые ресурсы предприятий и частных лиц, привлеченные средства, средства инвесторов.

1.5. Преимущества инвестирования в недвижимость

Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Методы инвестирования на рынке недвижимости могут быть прямыми и косвенными.

Прямые – приобретение недвижимости на торгах в соответствии с частным договором, покупка с обратной арендой.

Косвенные – покупка ценных бумаг компаний, специализирующихся на инвестициях в недвижимость, инвестиции в обеспеченные недвижимостью закладные.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги, – долгосрочные.

Преимущества инвестирования в недвижимость относительно ценных бумаг:

1. В отличие от корпоративных ценных бумаг, например акций, по которым дивиденды выплачиваются ежеквартально, владение недвижимой собственностью обеспечивает инвестора ежемесячной наличностью, так как ежемесячная оплата аренды ведет к ежемесячным выплатам инвестору.

2. Денежный поток доходов от владения недвижимостью (разница между денежными поступлениями от аренды и затратами на обслуживание собственности плюс капиталовложения) менее динамичен, чем денежный поток доходов корпораций с высокой долей заемного капитала:

– денежный поток доходов корпораций зависит от объема реализации продукта, которые находятся в зависимости от ежедневных решений потребителей, а потоки доходов от недвижимости более стабильны, потому что они базируются на договорах аренды;

– источники корпоративных денежных доходов могут с течением времени измениться, а источники доходов от недвижимости более предсказуемы, поскольку здания неподвижны, активы зафиксированы и физически, и юридически.

3. Ставка доходности корпораций в целом ниже, чем недвижимости. Это связано с тем, что интенсивная работа активов недвижимости сравнима с большинством сфер бизнеса. Для возмещения затрат основного капитала, инвестированного в недвижимость, требуется более высокий уровень доходности, так как ожидаемый к получению инвестором доход должен превышать затраты на эксплуатацию недвижимости. Ставка доходности должна быть более высокой, чем при инвестировании в финансовые активы, что должно соответствовать более высоким рискам вложения в недвижимость.

4. Инвестиции в недвижимость характеризуются большей степенью сохранности, безопасностью и возможностью контролирования инвестором, чем инвестиции в акции.

На источники и величину инвестиций в недвижимость влияют:

- ожидаемый доход на инвестиции;
- ставка банковского процента;
- налоговая политика в целом и в инвестиционной сфере в частности;
- темпы инфляции;
- степень риска инвестиций в недвижимость.

Причины привлекательности вложений в недвижимость в условиях инфляции:

– быстрое обесценение денег при недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях;

- частое несоответствие банковской ставки уровню инфляции;
- ограниченность более доходных направлений инвестирования;

- остаточная доступность и простота инвестирования в жилье;
- инвестирующий в недвижимость, приносящую доход, может в этих условиях повышать арендную плату, сохраняя тем самым вложенные средства.

С другой стороны, в условиях инфляции существуют обстоятельства, стимулирующие к вложению денег в другие сферы: падают реальные доходы, инвестору сложно прогнозировать соотношение между затратами и ожидаемой выгодой, сложнее получить долгосрочный кредит под приемлемый процент, что приводит к недостатку финансовых ресурсов у потенциальных покупателей.

На современном этапе развития российской экономики с высокими темпами инфляции инвестиционная деятельность подвержена значительным рискам, что приводит к снижению инвестиционной активности на рынке недвижимости. Ограниченность инвестиционных ресурсов обусловила процесс свертывания строительства практически во всех отраслях экономики (подробнее в книге Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2007).

И все же рынок недвижимости является привлекательным для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость характеризуются значительной степенью сохранности, безопасностью и возможностью контролирования инвестором;
- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;
- вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;
- рынок недвижимости, имеющий большие размеры, мало освоен;
- вложения в недвижимость сопровождаются приемлемой доходностью операций на этом рынке.

На сегодняшний день в России инвестиционная активность на рынке недвижимости снижена. Даже рынок жилья, который является самым активным сегментом рынка недвижимости, оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным улучшение жилищных условий населения в массовом порядке. Сбалансированность интересов всех участников процесса финансирования недвижимости – необходимая составляющая нормального функционирования рынка недвижимости.

1.6. Ипотечное кредитование

Под «ипотекой» понимают залог недвижимости как способ обеспечения обязательств. Наличие системы ипотечного кредитования – неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права. Роль ипотеки особенно возрастает, когда состояние экономики является неудовлетворительным, поскольку продуманная и эффективная ипотечная система, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой – помогает решать социальные и экономические проблемы.

Возникновение ипотеки. Первое упоминание об ипотеке относится к VI в. до н. э. В Греции под ипотекой подразумевалась ответственность должника кредитором определенными земельными владениями. На границе земельной территории, принадлежащей должнику, при оформлении обязательства ставился столб, получивший название «ипотека».

Первые дошедшие до нас акты о залоге в России относятся к периоду XIII–XIV вв., а законодательные нормы впервые появились в самом конце XIV или начале XV в. в Псковской Судной Грамоте, в которой наряду с древнейшим способом взыскания – личным – появляется взыскание имущественное.

В конце XIX – начале XX вв. активно шел процесс кредитования под залог земельных участков, которые собирался приобрести ссудополучатель. Этот процесс развивался при содействии крестьянских поземельных банков, которые были созданы практически во всех губерниях России и способствовали наделению обедневших крестьян землей.

С 1922 по 1961 гг. в России действовал Гражданский кодекс РСФСР, ст. 85 которого определяла залог как право требования, которое позволяет кредитору в случае невыполнения должником обязательства получить преимущественное перед другими кредиторами удовлетворение за счет стоимости заложенного имущества (без разделения на движимое и недвижимое).

Как таковой, институт ипотеки ввиду различных экономических и правовых препятствий до настоящего времени не приобрел в России значительного распространения, поэтому он регулируется относительно небольшим количеством нормативных актов.

В 1992 г. принимается Закон Российской Федерации «О залоге», который закрепил возможность ипотеки как способа обеспечения обязательств. Гражданским кодексом РФ (I часть) были уточнены некоторые положения о залоге (ст. 334–358). В ст. 340 оговорено, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. А при ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

Регистрация недвижимости – важнейшая функция государства, без надлежащего исполнения которой устойчивый оборот недвижимости невозможен, регулируется Федеральным законом от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Фактическая реализация прав банка по ипотеке возможна в рамках Закона «Об исполнительном производстве». Отдельные специальные нормы, которые, тем не менее, следует учитывать при заключении ипотечных договоров, рассеяны по соответствующим законам.

В 1998 г. был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязатель-

ству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании (ст.1).

Ипотека также может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом» (ст. 2). Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений указанного Федерального закона.

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки и обеспечивающего уплату залогодержателю основной суммы долга или по кредитному договору, или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству (подробнее в книге Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2008).

С введением Закона «О залоге недвижимости» появилась «закладная» как свободно обращающаяся на рынке ценная бумага. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства и само право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество. После государственной регистрации ипотеки органом, осуществляющим эту регистрацию, закладная выдается первоначальному залогодержателю и передается путем исполнения передаточной надписи. Закладная упрощает передачу банком прав по ипотеке – она передается путем совершения очередной передаточной надписи с последующей государственной регистрацией. Еще одна положительная характеристика закладной заключается в том, что закладная сама может быть предметом залога.

1.6.1. Ипотека как способ обеспечения обязательств

Часто под термином «ипотека» подразумевают ипотечное кредитование, однако «ипотека» имеет самостоятельное значение – залог недвижимости как способ обеспечения обязательств.

Согласно ст. 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе:

- земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального закона;
- предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Если речь идет об ипотеке жилья, то предмет залога должен отвечать следующим требованиям: иметь отдельную от других квартир или домов кухню и санузел (т. е. коммунальные квартиры в залог не принимаются); быть подключенным к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помеще-

ния; быть обеспеченным горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне; иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах). Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям: не находиться в аварийном состоянии; не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт; иметь цементный, каменный или кирпичный фундамент; иметь металлические или железобетонные перекрытия; этажность здания не должна быть менее трех этажей (подробнее в книге Шевчук Д.А. Квартира в кредит без проблем. – М.: АСТ: Астрель, 2008).

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, результаты оценки его стоимости, существо и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой договора, а также право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежать государственной регистрации, с момента которой он вступает в силу. Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки, в порядке, установленном Федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кредитный договор, обеспечиваемый ипотекой, может быть заключен позже регистрации ипотечного договора, а право залога возникает с момента заключения кредитного договора, и заемщик ничем не рискует, если кредитный договор не будет заключен. Вследствие того, что законодательство допускает многократный последующий залог уже обремененного ипотекой имущества, следует включать соответствующее запретительное условие в каждый ипотечный договор (подробнее в книге Шевчук Д.А. Кредиты физическим лицам. – М.: АСТ: Астрель, 2008).

Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору причитающихся ему процентов за пользование кредитом и уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

- в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

- в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо Федеральным законом, ст. 393 ГК РФ (взыскать с физического лица проценты за пользование чужими средствами сложно, так как в судебном процессе необходимо доказать, что гражданин имел возможность для погашения долга, но не возвратил имеющиеся у него средства и использовал их иначе, а таких практических наработок еще нет);

- в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

- в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, в каком они имеются к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества. Отчуждение заложенного имущества собственником возможно лишь с согласия банка. Банк может обратить взыскание на заложенное имущество для удовлетворения за

счет этого имущества своих требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или частично. Например, при нарушении сроков внесения периодических платежей более трех раз в течение 12 месяцев. Взыскание, как правило, производится по решению суда.

Правила Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» применяются к залого незавершенного строительством недвижимого имущества, если оно возводится на земельном участке, отведенном для строительства в установленном законодательством порядке.

Выделение залога недвижимости в отдельную категорию, получившую название «ипотека», обусловлено особенностями недвижимой собственности. Преимущества недвижимости в качестве объекта залога относительно других объектов залогового обеспечения следующие:

- стоимость заложенной недвижимости может возрастать пропорционально уровню инфляции;
- реальная опасность потерять имущество (особенно жилье при жилищном ипотечном кредитовании) является хорошим стимулом для должника своих обязательств;
- возможность использования в качестве залога, если кредит носит долгосрочный характер и значителен по сумме, так как недвижимость долговечна и ее стоимость высока;
- увеличение стоимости недвижимости может с достаточной достоверностью прогнозироваться, что невозможно при использовании в качестве залога, например, товаров народного потребления.

Долгосрочный кредит может быть предоставлен под залог с передачей залогодержателю заложенного имущества: драгоценных металлов и изделий из них, под залог особо надежных ценных бумаг, цена на которые отличается особой стабильностью. Однако в мировой практике подавляющее большинство долгосрочных кредитов выдаются под залог недвижимого имущества. Ипотека может стать наиболее приоритетным способом обеспечения исполнения обязательств и в России.

1.6.2. Особенности ипотечного кредитования

Ипотечный кредит – это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью. Ипотечное кредитование – это предоставление кредита под залог недвижимого имущества. Создание действенной системы ипотечного кредитования возможно на базе развития первичного и вторичного рынков ипотечного капитала.

Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, которые предоставляют заемный капитал, и заемщиков-инвесторов, которые покупают недвижимость для инвестирования или использования в коммерческой деятельности.

Вторичный рынок охватывает процесс купли-продажи закладных, выпущенных на первичном рынке. Главная задача вторичного рынка ипотечного капитала – обеспечить первичных кредиторов возможностью продать первичную закладную, а на полученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что если заемщик не вернет кредит, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того, что недвижимость долговечна и ее цена достаточно стабильна, у кредитора низки опасения невозврата ссуд и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов.

Получение ипотечного кредита связано с необходимостью выполнять обязательства по кредитному договору. Поэтому до получения такого кредита потенциальному заемщику необходимо проанализировать:

– достаточно ли денежных средств для внесения первоначального взноса за квартиру и на покрытие расходов, связанных с совершением сделки по купле-продаже квартиры (нотариальное удостоверение договора, плата за регистрацию договора в Государственном реестре), заключение договоров страхования;

– останутся ли средства на поддержание необходимого уровня жизни после осуществления периодических выплат по кредитному договору;

– не ожидается ли падение доходов в течение периода кредитования, имеется ли перспектива быстро найти другую работу в случае прекращения имеющейся, с оплатой не ниже прежней;

– имеется ли непрерывный трудовой стаж в течение последних 2-х лет и каковы причины увольнения и перерывы в работе, и своевременно ли выполняются текущие обязательства, связанные с жильем: оплата коммунальных услуг, телефона, электроэнергии (проверяется банком);

– имеются ли активы в виде движимого или недвижимого имущества (автомобили, гараж, дача, другая квартира), которые могут быть использованы в качестве дополнительного обеспечения.

Основная проблема ипотечного кредитования – недостаток долгосрочных финансовых ресурсов. Одним из источников долгосрочных средств являются вклады частных вкладчиков. Но в настоящее время у населения подорвано доверие к банкам вообще и к коммерческим – особенно. Финансово-экономический кризис 1998 г. привел к существенному уменьшению реальных доходов населения, обесцениванию сбережений, оттоку частных вкладов в сбербанк. Еще одной проблемой является оценка платежеспособности потенциального заемщика, исходя из его реальных доходов. Из-за чрезмерности налогового бремени велика доля теневого сектора в экономике, поэтому официальные доходы потенциальных заемщиков не высоки, что затрудняет принятие коммерческими банками решений по кредитам. Продуманная государственная налоговая политика при ипотечном кредитовании населения позволит вывести реальные доходы из «тени». Но налоговое законодательство не может быстро изменяться.

Оценка предмета ипотеки проводится в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» по соглашению залогодателя с залогодержателем. В данной главе кратко изложены основы оценки рыночной стоимости недвижимости.

2. Оценка недвижимости

2.1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Можно выделить четыре фактора, влияющие на стоимость недвижимости.

1. *Спрос* – количество данного товара или услуг, находящее на рынке платежеспособных покупателей. Самый большой потенциальный спрос – на рынке жилья.

2. *Полезность* – способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека. Полезность побуждает желание приобрести определенную вещь. Полезность жилья – комфортность проживания. Для инвестора, действующего на рынке недвижимости, наибольшей полезностью будет обладать земельный участок без ограничений на использование и застройку.

3. *Дефицитность* – ограниченность предложения. Как правило, при увеличении предложения определенного товара цены на данный товар начинают падать, при уменьшении предложения – расти.

4. *Возможность отчуждаемости объектов* – это возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т. е. быть товаром. Раньше на землю в России была единая государственная собственность, поэтому земля не считалась товаром.

Таким образом, стоимость не является характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности.

2.2. Основные виды стоимости недвижимости

Различным целям оценки недвижимости соответствует несколько видов стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки – 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.

Для определения рыночной стоимости нельзя принять цены продаж аналогичных объектов без проведения дополнительного анализа, так как цена сделки не характеризует мотивы продавца и покупателя, отсутствие или наличие каких-либо внешних воздействий. Рыночная стоимость недвижимости может быть определена только при наличии следующих условий равновесной сделки:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- срок экспозиции объекта оценки.

Инвестиционная стоимость является наивысшей ценой, которую может заплатить инвестор за объект недвижимости, учитывая ожидаемую доходность, (полезность, удобства) данного инвестиционного проекта. Инвестиционная и рыночная стоимости совпадают только в случае, когда ожидания конкретного инвестора являются типичными для данного рынка (подробнее см. Шевчук Д.А. Организация и финансирование инвестиций. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006; Шевчук Д.А. Основы банковского дела. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006; Шевчук Д.А. Банковские операции. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Обычно рассчитывается при вынужденной продаже объекта. Из-за ограничения сроков продажи, которых недостаточно для ознакомления с выставленным на рынок объектом всех потенциальных покупателей, ликвидационная стоимость может быть значительно ниже рыночной. Определяется, как правило, при ликвидации предприятия по решению собственника либо судебного органа. Представляет собой сумму денежных средств, которая фактически может быть получена в результате продажи активов предприятия независимо от их балансовой стоимости.

Утилизационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость). Может базироваться на рыночной стоимости, на затратах на воспроизводство объекта либо рассчитывается по нормативной методике без привлечения специалистов-экспертов.

Специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности. Можно выделить следующие виды стоимости:

стоимость действующего предприятия – стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося

производства. При этом оценка стоимости отдельных объектов предприятия заключается в определении вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия;

страховая стоимость – стоимость полного возмещения ущерба имуществу при наступлении страхового случая. Рассчитывается в соответствии с методиками, используемыми страховыми фирмами и государственными органами для расчета суммы, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы объекта. Учитываются затраты на восстановление элементов объекта, подверженных риску уничтожения, разрушения.

2.3. Основные принципы оценки недвижимости

Основные принципы оценки недвижимости можно разделить на 4 категории.

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

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

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

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

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

Для варианта ННЭИ оцениваемого объекта существует несколько ограничений:

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

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

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

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

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

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

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

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

При анализе инвестиционных проектов и оценке стоимости недвижимости необходимо учесть возможность произвести улучшения, которые повлекут увеличение стоимости объекта. При этом получаемый в результате дополнительных улучшений доход должен превышать объем инвестированных средств, направленных на создание этих *улучшений*.

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

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

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

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

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

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

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

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

Принцип замещения гласит, что осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект подобной полезности, доходности или чем затраты на возведение аналогичного объекта в приемлемые сроки. Если на рынке имеется несколько объектов недвижимости одинаковой для потребителя полезности, то самым большим спросом будут пользоваться объекты, имеющие самую низкую цену.

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

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

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

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

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

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

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

– политические: состояние и тенденции изменения законодательства;

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

– административные: ставки налогов и зональные ограничения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Виды оценки недвижимости

Оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная.

Массовая оценка недвижимости – это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура оценки большого числа объектов.

При массовой оценке на заключительном этапе проверяется используемая для расчетов модель и контролируется качество получаемых результатов.

При этом результаты, полученные с помощью модели массовой оценки, сравниваются с реальными ценами продаж и оцениваются отклонения уровня оценки по каждой группе аналогичных объектов.

Индивидуальная оценка недвижимости – это оценка конкретного объекта на определенную дату. Она необходима для защиты результатов оценки в судах, для определения стоимости объектов специального назначения и т. п.

Индивидуальная оценка проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процесс оценки», на заключительном этапе которого осуществляется согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке недвижимости.

Массовая оценка – приближенная, а индивидуальная – точная, полученная в результате тщательного анализа реальных данных об аналогах объекта оценки. Далее в учебном пособии будут рассматриваться механизмы индивидуальной оценки недвижимости.

Процесс оценки недвижимости состоит из этапов, выполняемых последовательно специалистом-оценщиком для определения ее стоимости.

На этапе «*Определение проблемы*» осуществляется постановка задачи, которую необходимо решить:

- объект оценки описывают на основе соответствующих юридических документов, подтверждающих права на недвижимость;
- проводится установление имущественных прав, связанных с объектом;
- устанавливается дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;
- указываются цели оценки объекта;
- устанавливается вид стоимости, который необходимо определить в соответствии с поставленной целью;
- формулируются ограничивающие условия – заявления в отчете, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

На этапе «*Предварительный осмотр и план оценки*» определяется, какие данные необходимы и достаточны для анализа объекта, устанавливаются источники их получения; выбирается персонал, специализирующийся на оценке заданного класса объектов; составляется план выполнения работ по оценке и заключается в письменной форме договор между оценщиком и заказчиком.

Договор не требует нотариального удостоверения и должен содержать основания заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, точное указание на объект (объекты) оценки, сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности и срока, на который данная лицензия выдана.

Оценка объекта может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Если это требование не соблюдается, оценщик обязан сообщить об

этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке. При заключении договора оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности: о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, стандартах оценки, требованиях к договору об оценке. Факт предоставления такой информации должен быть зафиксирован в договоре об оценке.

На этапе *«Сбор и проверка данных»* оценщик осуществляет сбор и обработку следующей информации и документации:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Данные, которые собирает и анализирует оценщик, можно разделить на общие и специальные. Общие данные включают информацию об экономических, социальных, государственно-правовых, экологических факторах, значительно влияющих на стоимость объекта оценки. К специальным данным относится информация об оцениваемой недвижимости и ее аналогах: сведения о правах на объект, определение соответствия способа использования существующему законодательству, характеристику самого строения и земельного участка, на котором он расположен.

На следующем этапе процесса оценки проводится анализ наилучшего и наиболее эффективного использования как уже застроенного, так и предположительного вакантного земельного участка. С учетом проведенного анализа определяется его стоимость.

Этап *«Применение подходов к оценке»* включает определение стоимости объекта традиционными подходами к оценке. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, самостоятельно определяя конкретные оценочные методы в рамках каждого из подходов к оценке.

Под методом оценки понимают способ расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках одного из подходов к оценке.

Затем проводится согласование полученных результатов. *«Согласование результата оценки»* – это получение итоговой оценки имущества на основании результатов применения различных подходов к оценке. Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Затем с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика устанавливается итоговая величина стоимости объекта. Эта величина должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки

с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

На *заключительном* этапе выполняется составление отчета об оценке – документа, содержащего обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. При составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Итак, проведение оценки включает в себя несколько этапов:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода или методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

При решении вопроса о целесообразности финансирования инвестиций в недвижимость наиболее значимыми считаются результаты, полученные на основе применения доходного подхода.

2.5. Подходы к оценке недвижимости

2.5.1. Сравнительный подход

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

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
- сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение рынка;
- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки.

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

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

2.5.2. Затратный подход

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

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

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

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

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_3);
- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (C_{nc});
- расчет накопленного износа (I_n):
 - *физический износ* – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - *функциональный износ* – износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - *внешний износ* – износ в результате изменения внешних экономических факторов;
- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: $C_u = C_{nc}$

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.