

Саш, вставишь сюда название своего института, например, ФБГУФ
ЕГУ им. И. А. Бунина

Презентация по
дисциплине:.....

На тему:

**«Определение итоговой величины
стоимости объекта оценки»**

Выполнил:

Студент группы....

ИМЯ ФАМИЛИЯ ОТЧЕСТВА

Проверил:

ИМЯ ФАМИЛИ ОТЧЕСТВО

ПРЕПОДА

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.



Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является Отчет об оценке объекта оценки. Требования к содержанию и оформлению Отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, стандартами саморегулируемой организации, к которой принадлежит оценщик, иными нормативно-правовыми документами.

Нормативно-правовая база для осуществления оценки

Оценщик должен проводить оценку объекта недвижимости в порядке и с соблюдением требований, установленных:

- Федеральным законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандартами саморегулируемой организации, к которой принадлежит оценщик.

**В определенных законодательством
случаях, кроме того, необходимо
выполнять требования:**

- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»; утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327;
- Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»; утвержден приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721;
- Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)»; утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.



Виды СТОИМОСТИ

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость
- ликвидационная стоимость
- кадастровая стоимость.



Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

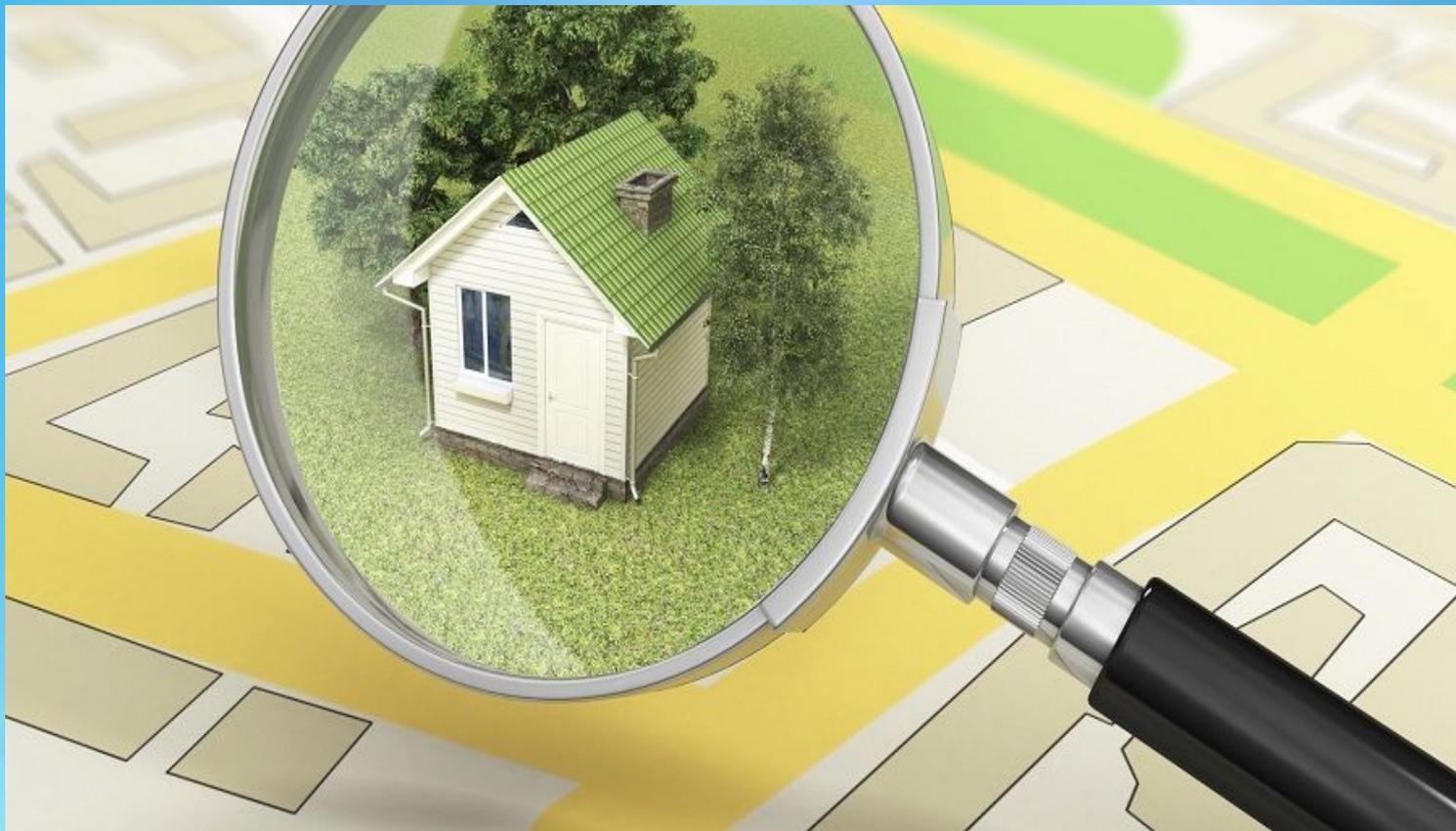
Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.



Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.



Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



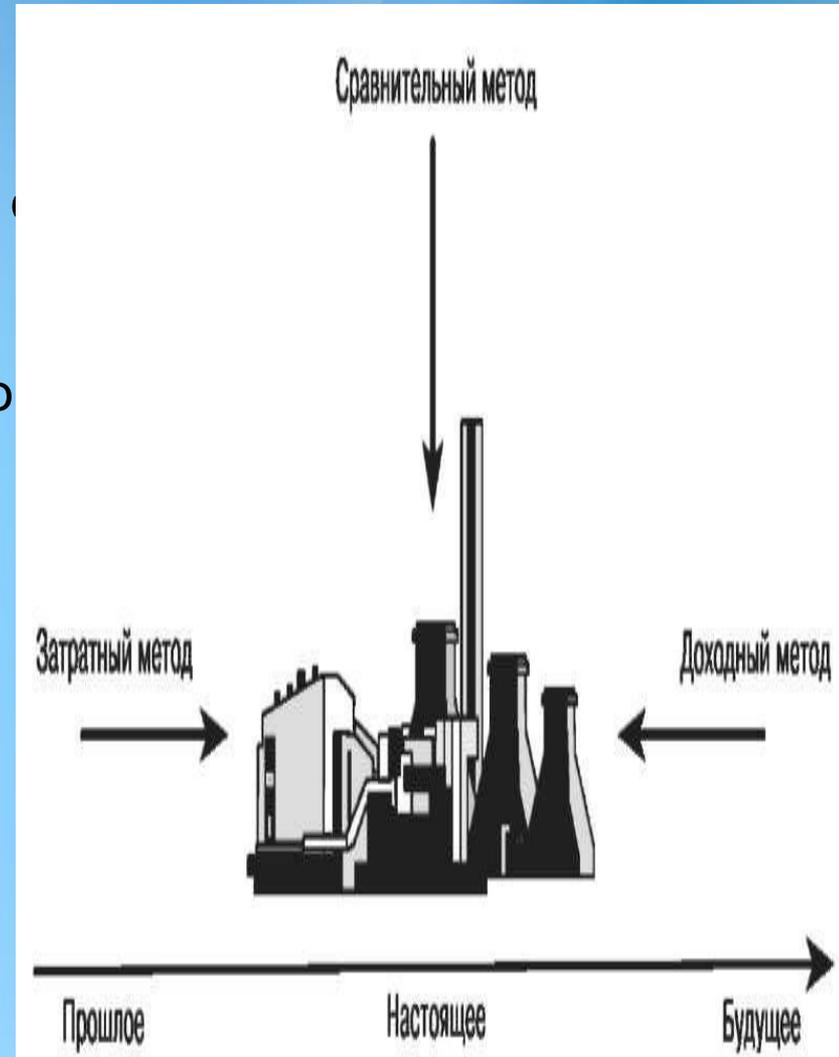
Подходы к оценке

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.



Условия применения сравнительного подхода для оценки

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

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Процесс выполнения оценки объекта недвижимости сравнительным подходом осуществляется четырьмя этапами:

Этап 1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

Этап 2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

Этап 3. Выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

Этап 4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сравнительный подход подразумевает 3 метода оценки недвижимости:

Метод сравнительного анализа

продаж

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и её доступности при проведении.

Рассмотрим этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

- 1. Анализ территориального рынка недвижимости** и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложения о покупке продаже объектом, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению;
- 2. Проверка достоверности информации и анализа** типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре;
- 3. Составления списка объектов** - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов;
- 4. Выбор рациональных единиц сравнения**, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого объекта - аналога;
- 5. Анализ скорректированных цен аналогов** и согласования полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Метод валового рентного мультипликатора (VRM)

Валовой рентный мультипликатор - это показатель отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

1. Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;
2. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор:
$$VRM = \text{цена продажи} / \text{доход объекта аналога}$$
5. Определяется итоговый VRM как средняя арифметическая расчетных VRM по всем аналогам;
6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего VRM и расчетного адекватного валового дохода

Метод общего коэффициента капитализации (ОКК)

Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации определяется отношением чистого операционного сопоставимого аналога к его цене и используется как делитель к чистому операционному доходу оцениваемого объекта.

Перечислим основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации:

1. Рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
2. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
3. Вносятся необходимые корректировки увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
4. По каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации;
5. Определяется итоговый ОКК как среднее арифметическое расчетных ОКК по всем аналогам: $ОКК = ЧОД / РС \text{ аналога}$
6. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему ОКК по

Сравнительный подход к оценке недвижимости и его методы являются самостоятельной процедурой, определения рыночной стоимости на основе ценовой и экономической информации по сопоставимым объектам.

Вместе с тем приемы сравнительного подхода широко используется в оценочной деятельности. Большой объем данных используемых в доходном и затратном подходах, таких, как, ставки арендной платы, эксплуатационные расходы, и т.д. может определяться на основе анализа характеристик объектов - аналогов и использования приемов сравнительного анализа.



Доходный подход

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- рыночной стоимости.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

Метод капитализации

Данный метод используется, если:

доходов

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.
- Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_k, (6)$$

где C - стоимость объекта недвижимости, ден. ед.;

R_k - это коэффициент капитализации, %.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)

Данный метод более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Затратный подход

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Суз) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1. оценка рыночной стоимости земельного участка;
2. оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
3. расчет выявленных видов износа;
4. расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины



Для оценки рыночной стоимости земли
применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод разбивки на участки;
- техника остатка для земли;
- капитализации чистой земельной ренты.



Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- права собственности;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- доступные коммунальные услуги;
- условия зонирования;
- наилучшее и наиболее эффективное использование.



При оценке земли можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в конце несколько значений стоимости, определяющих диапазон стоимости.

Метод распределения основан на положении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Метод выделения является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод используется для оценки загородных участков, для которых вклад улучшений в общую стоимость мал и достаточно легко определяется.

Метод применяется при отсутствии информации о продажах свободных участков в ближних окрестностях.

Метод разбивки на участки применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли. При этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

Издержки на улучшение включают:

- расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;
- расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа;
- налоги, страховка, заработная плата ИТР;
- расходы на маркетинг;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- прибыль предпринимателя.

Техника остатка для земли применяется при отсутствии данных о продажах свободных участков земли.

Метод капитализации чистой земельной ренты основан на принципе добавочной продуктивности, согласно которому после распределения между всеми факторами производства регулярных доходов от бизнеса, реализуемого на объекте недвижимости, часть этих доходов может быть отнесена к земельному участку.

Если оценивается земельный участок, сданный в аренду, то его стоимость можно определять по . При этом в качестве чистого операционного дохода используют арендную плату.

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания основано на включение в стоимость нового строительства прямых и косвенных издержек.



Прямые затраты — затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

- стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- основную заработную плату строительных рабочих;
- стоимость временных зданий, сооружений и инженерных сетей;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

Косвенные затраты — расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

- затраты на подготовку территории строительства;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- прочие затраты и работы;
- содержание дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения), затраты на авторский надзор;
- другие виды косвенных издержек.

Определение значений прямых издержек основано на применении общих правил определения сметной стоимости строительства, изложенных в действующих нормативных и руководящих документах.

Расчеты значений прямых издержек могут быть выполнены одним из двух способов:

1. пересчетом известной величины сметной стоимости строительства с применением индексов;
2. путем составления восстановительной сметы на объект оценки.

При наличии для объекта оценки проектно-сметной документации значение прямых издержек определяется как величина сметной стоимости строительства, пересчитанная на дату оценки с помощью индексов, учитывающих отношение текущего уровня цен в строительстве к ценам 1984 года, принятых в качестве базисных (индексный метод).

При отсутствии проектно-сметной документации на объект оценки следует восстановить смету одним из двух способов:

1. по укрупненным сметным нормативам (метод сравнительной единицы);
2. по сборникам единичных расценок и прейскурантам (метод количественного анализа).

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Значение прибыли предпринимателя принимается по рыночным данным.

Износ — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.



Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ — один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

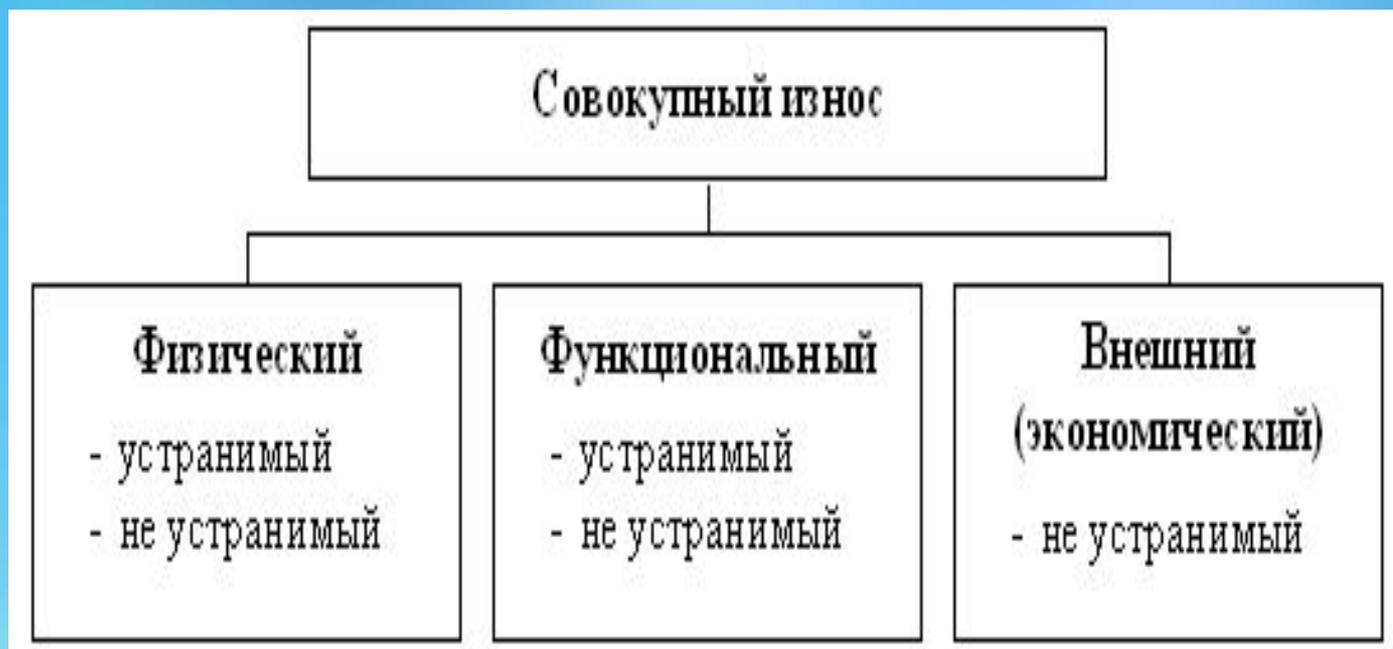
Таким образом, **учет износа объекта** — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель .



В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта:

$$C_{из} = C_{зу} + C_{вс} - C_{об}$$



Вывод итоговой величины стоимости объекта

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов.

На заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке, необходимо осуществить:

- проверку полученных данных о величине стоимости;
- анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации;
- выводение итоговой величины стоимости.

Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости, необходимо учитывать следующие факторы:

- Степень соответствия каждого из примененных подходов: задаче оценки; цели оценки; функциональному назначению объекта оценки; оцениваемым правам.
- Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов.
- Предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки.
- Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах.
- Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов.

Для определения **удельного веса результатов**, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости, на практике часто используется метод анализа иерархий (МАИ). **Метод анализа иерархии** - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям.

Для целей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

**Спасибо за
внимание**