

## 10.7. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУ- ЮЩИМИ СТАНДАРТАМИ

Стельма С.Г., аспирант

*Российский государственный социальный университет, Анапский филиал*

В данной статье рассматриваются вопросы оценки недвижимости в соответствии с действующими стандартами, анализируются профессиональные стандарты деятельности оценщиков имущества, приводятся основные положения законодательства об оценочной деятельности, раскрываются основные подходы к оценке имущества.

Статья предназначена для студентов и аспирантов экономических вузов, для сотрудников оценочных фирм.

### ВВЕДЕНИЕ

Недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни любого общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса. Недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства любой страны.

Становление рынка недвижимости является одним из магистральных направлений формирования в Российской Федерации экономической системы, базирующейся на преобладании частной собственности и рыночных механизмов саморегулирования. Одновременно с рынком недвижимости формируется особая сфера предпринимательской и профессиональной деятельности – бизнес в сфере операций с недвижимостью. Расширение круга объектов недвижимости, вовлекаемых в рыночный оборот (жилая и коммерческая недвижимость, земельные участки), усложнение спектра операций, осуществляемых на рынке недвижимости (оценка, управление недвижимостью), появление новых видов предпринимательской активности, – все это свидетельствует о том, что российский рынок недвижимости выходит на новый уровень формирования своей структуры – уровень развитого рынка [2].

Оценка недвижимости – особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимости и необходимый элемент практически любой операции с недвижимостью.

С переходом экономики РФ на рыночные отношения произошли существенные изменения в системе ценообразования. Это в первую очередь связано с тем, что произошло изменение формы собственности, коренным образом изменилась структура источников финансирования инвестиционных проектов, появились новые формы и методы заключения контрактов между заказчиками и подрядчиками на основе договорных цен. Цена строительной продукции стала результатом договора между заказчиком и подрядчиком, следствием спроса и предложения, предметом купли и продажи.

Развитие оценочной деятельности в РФ определяется развитием рыночных отношений. Оценка собственности различных объектов становится неотъемлемым и действенным инструментом рыночной экономики.

Оценка стоимости любого объекта собственности – упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости соответствующего вида с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного сегмента рынка. Особенностью процесса оценки стоимости объекта имущества, является его рыночный характер. Рыночная стоимость оцениваемого объекта непостоянна и изменяется во времени под воздействием многочисленных факторов. По этой причине она может быть определена только на данный конкретный момент времени. Это означает, что периодическая оценка объектов собственности является необходимым условием функционирования рыночной экономики [5].

В условиях рыночной экономики движимое и недвижимое имущество начинает свободно обращаться на рынке. В условиях рыночных отношений государство не может и не должно

диктовать условия конкретной сделки, оно лишь обязано устанавливать общие правила для всех субъектов рынка, то есть задача государства – определить и контролировать порядок регулирования гражданско-правовых отношений в сфере обращения имущества.

Вопрос о стоимости объекта, продающегося на свободном рынке (его рыночная стоимость), становится актуальным как для потенциальных продавцов, так и для потенциальных покупателей. Оценка стоимости имущества должна определяться только на основе беспристрастных данных об объекте оценки и о конъюнктуре соответствующего сегмента рынка, на нее не должны влиять пожелания клиентов или иные факторы субъективного характера [3].

Процесс оценки включает в себя несколько этапов:

- определение проблемы;
- составление плана оценки;
- сбор данных (специфических, сравнительных, общих);
- анализ данных;
- анализ наиболее эффективного использования;
- применение методов оценки (затратного, сравнения продаж, капитализации доходов);
- согласование результатов и установление итоговой величины стоимости;
- составление отчета об оценке.

## ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

### Определение проблемы

На этом этапе предусматривается:

- установление границ оцениваемого имущества (что именно должно быть оценено; юридическое описание объекта);
- определение имущественных прав;
- выявление цели и функции оценки (цель оценки состоит в установлении стоимости на конкретную дату; цель должна соответствовать заданию на оценку);
- выбор даты оценки (расчетная рыночная стоимость должна быть привязана по времени к конкретной дате). Делается это в силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, поэтому вычисленное значение стоимости для другого момента времени может быть неверным.
- определение вида оцениваемой стоимости. При проведении оценки оценщик должен идентифицировать и дать определение стоимости, подходящее по данной задаче.

Все эти позиции должны быть оговорены и согласованы с клиентом в целях устранения возможного непонимания.

### Составление плана оценки

План оценки определяет количество и сложность работ, требуемых для выполнения заказа, время, необходимый персонал. План служит базой для сбора исходных данных. В его основу кладется договор с клиентом. В договоре должно содержаться полное описание оцениваемого объекта недвижимости, право оценщика выступать от имени заказчика при сборе информации, право оценщика на обследование объекта собственности и проведение, если это необходимо, дополнительных исследований и т.д. В договоре должна быть отражена стоимость работ и как она вычисляется.

### Сбор данных

Выполнение работ по оценке стоимости представляет собой задачу, в основе которой лежат систематические методы сбора, анализа и обработки информации для получения обоснованных результатов. Характер объекта или объектов собственности определяет объем работ по сбору необходимых сведений и их вид. Разра-

ботка точных оценочных моделей как при массовой, так и при индивидуальной оценке зависит от адекватного сбора и анализа рыночной информации, изучения факторов спроса и предложения, действующих на рынке, установленного варианта использования.

В этой части следует проводить три типа общих данных: региональные, городские и по ближайшему окружению.

Региональные и городские данные дают экономическую основу для оценки и анализа окружения, в котором объект оценки должен быть конкурентоспособным. Информация должна включать в себя: географические данные, социальные и экономические условия и тенденции развития. Из этой информации складывается мнение оценщика.

К региональным данным относятся:

- расположение объекта недвижимости относительно близлежащих городов, рынков и городских центров;
- экономические тенденции развития региона;
- характеристики населения на основании имеющейся статистики;
- тенденции в изменении показателей товарных рынков;
- транспортные коммуникации, включая дорожную сеть, железные дороги, и их влияние на оцениваемый объект недвижимости;
- услуги, включая коммунальные, доступные в регионе;
- карты (топопланы), позволяющие определить местонахождение объекта.

Региональные данные наиболее важны при оценке сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, расположенной в небольших городах (поселках).

Если объект находится в крупной городской агломерации, то данные региональные и по городу могут часто перекрываться. Когда данные по городу приводятся отдельно от региональных данных, то они включают в себя следующую информацию:

- структуру населения, образовательную структуру и систему управления;
- климат и характер местности, природные ресурсы;
- основные типы застройки, возможности для отдыха, парки;
- систему коммуникаций, транспортную систему;
- рынок труда и профессиональную структуру населения;
- налоги;
- карту города с указанием объекта оценки.

Данные по ближайшему окружению должны быть детализированы до такой степени, чтобы читатель отчета по оценке смог судить о ходе приводимого анализа данных. Данные по окружению для жилых объектов должны иметь следующие характеристики:

- кару с четким указанием местоположения объекта;
- физические параметры;
- близость к объектам социальной и транспортной инфраструктуры (школам, торговым центрам, центрам занятости, остановкам общественного транспорта, паркам, вузов и т.д.);
- доступные общественные услуги;
- типичные здания в окрестностях, их общее состояние, возраст и пределы стоимости;
- выявленные тенденции развития;
- средний доход жителей.

Данные по окружению для нежилой недвижимости включают в себя, кроме большинства из перечисленных для жилой, также специальные данные:

- рынок офисных зданий, их доступность, потенциальный спрос;
- торговые услуги и структура спроса;
- пассажиропотоки;
- торговая конкуренция и возможность проникновения на рынок;
- тенденции в развитии и застройке района, в изменении использования недвижимости, налогообложении;

- стоимость электроэнергии;
- возможности для работников (транспорт, кафе, рестораны, торговые центры, банки).

## **Анализ данных**

В процессе оценки необходимо провести анализ данных на полноту и достоверность. При появлении сомнений в отношении каких-либо данных они отбрасываются и заменяются новыми.

## **Анализ наиболее эффективного использования**

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости проводится в целях адекватной оценки существующего варианта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости. Наиболее эффективным считается вид использования, который отвечает четырем критериям: юридическая допустимость или разрешенность, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность и максимальная стоимость объекта. Для определения наиболее эффективного использования земельного участка оценщик использует две схемы, в соответствии с которыми участок рассматривается как незастроенный (условно свободный) и анализируется наиболее эффективный вариант его использования с уже существующими строениями.

Выводы по оптимальному использованию недвижимости должны быть отражены в соответствующем разделе отчета. Оценщик должен обоснованно сформулировать наиболее эффективный вариант использования и подкрепить его расчетами временного периода, необходимого для репрофилирования недвижимости, освоения рынка, а также указать участников инвестиционного процесса: инвесторов, потенциальных собственников, пользователей, кредиторов и т.д.

## **Применение методов оценки (затратного, сравнения продаж, капитализации доходов)**

Оценка стоимости недвижимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- капитализации доходов.

Затратный подход исходит из предположения, что благоразумный инвестор не заплатит за недвижимость больше той суммы, в которую ему обойдется приобретение аналогичного земельного участка и строительство сходного по потребительским свойствам здания. Сравнительный подход основан на предположении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности. Определение стоимости базируется на данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами. Капитализации доходов основывается на утверждении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск. В данном случае стоимость объекта определяется его способностью приносить доход в будущем. Денежные

потоки, генерируемые недвижимостью, включая стоимость реверсии, могут быть пересчитаны в текущую суммарную стоимость.

Каждый подход к оценке включает ряд методов. Оценщик в зависимости от вида стоимости, характеристик объекта оценки, информации по объекту оценки и аналогичным объектам недвижимости и т.д. выбирает один или несколько методов оценки в рамках каждого подхода. Выбор методов оценки должен быть аргументирован и описан в отчете об оценке.

### Согласование результатов и установление итоговой величины стоимости

На этом этапе оценщик увязывает значения стоимостей, полученных при использовании различных подходов, для получения окончательной величины стоимости. Поскольку всегда имеется некий разброс в численных значениях стоимостей, определенных тремя подходами, то задача оценщика – дать объяснения этому разбросу, проанализировав причины его. Обычно величина стоимости, полученная одним из подходов, принимается в качестве основного значения, а данные других подходов подкрепляют эту величину. Если какой-либо из подходов не использовался, то необходимо объяснить причину этого.

### Составление отчета об оценке

На заключительном этапе оценки имущества, происходит составление отчета об оценке объекта (далее - отчет) и передача его заказчику, с изложением результатов, подготовленного в письменной форме, что является документальным подтверждением надлежащего исполнения оценщиком своих обязанностей. Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика;
- сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности;
- точное описание объекта оценки и его балансовой стоимости;
- реквизиты юридического лица;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости;
- перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения;
- принятые при проведении оценки допущения;
- последовательность определения стоимости и ее итоговая величина;
- ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Итоговая величина стоимости, зафиксированная в отчете, признается достоверной и рекомендуется для совершения сделки с объектом недвижимости.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход базируется на сборе, записи и сравнении данных по продажам сопоставимых объектов недвижимости.

Базовую модель данного подхода можно представить следующим словесным выражением: «Рыночная стоимость объекта собственности равна цене продажи сравнимого с ним объекта плюс поправки к этой цене, связанные с различиями в характеристиках объектов сравнения и оценки».

Самым применяемым методом данного подхода является метод сравнения продаж. Данный метод используется на активных рынках недвижимости, когда можно найти достаточное количество проданных объектов, сходных с оцениваемым.

На практике для оценки рыночной стоимости одного объекта используется не менее трех сопоставимых объектов оценки объектов собственности, объектов-аналогов.

Сопоставимые объекты, как правило, различаются мощностями, размерами, числом входящих в них единиц недвижимости. Чтобы сопоставить или сравнить их между собой, необходимо привести их к общему знаменателю – единице сравнения. Такой единицей сравнения может быть либо физическая единица сравнения: цена за 1 м<sup>2</sup>, за 1 м<sup>3</sup>, за 1 сотку, за 1 га; либо экономическая единица сравнения: цена за комнату, квартиру, участок, единицу, приносящую доход, – торговое место, посадочное место, зрительское место, место парковки и пр.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методами доходного подхода.

В составе доходного подхода выделяют два основных метода оценки недвижимости: метод прямой капитализации и метод дисконтирования будущих денежных потоков. Выбор между этими методами зависит от вида недвижимости, экономического срока ее службы, а также от качества, количества и продолжительности поступления дохода. Качество и количество информации по объектам-аналогам оказывает влияние на определение ставки и выбор метода оценки ставки возмещения. Метод прямой капитализации и метод дисконтирования будущих доходов по периодам можно использовать в сочетании с методикой определения стоимости по остаточному принципу.

### Метод прямой капитализации

Этот метод применяется при наличии достаточного количества данных по оценке размера получаемого дохода от объекта недвижимости, а также если в течение определенного времени не ожидается значительных отклонений от прогнозируемого уровня доходов.

Метод прямой капитализации позволяет преобразовать ежегодный стабильный доход от объекта в его стоимость. Под стабильным доходом понимается доход, ожидаемый от использования оцениваемой собственности в течение типичного для прогнозного периода года, приведенный к текущей стоимости.

Метод не учитывает прогнозов инвестора и ожидаемый на рынке недвижимости в течение предполагаемого срока владения собственностью, динамики доходов и изменений стоимости имущества.

Метод предполагает определение текущей стоимости по формуле (базовая модель доходного подхода):

$$V = I / R,$$

где  $I$  – периодический доход;

$R$  – коэффициент капитализации.

Расчет потока доходов, приносимых объектом недвижимости, состоит из следующих этапов:

- определение потенциального валового дохода – весь доход, который способен принести объект при условии полной загрузки площадей до вычета операционных расходов. Рассчитывается как годовая сумма;
- вычисление действительного (эффективного) валового дохода – ожидаемый доход от недвижимости с учетом уровня занятости и неполучения платежей;
- установление чистого операционного (эксплуатационного) дохода – действительный валовой доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов, исключая выплаты сумм по обслуживанию кредита и амортизационных отчислений;
- нахождение денежного потока до уплаты налогов – часть чистого операционного дохода, которая остается после выплаты по заемным средствам и начисления амортизации;
- определение денежного потока после уплаты налогов – часть чистого операционного дохода, которая остается после уплаты налогов;
- расчет возврата от продажи, или реверсии, – единовременный доход от продажи объекта по окончании периода владения.

На выручку от продажи оказывают влияние следующие факторы:

- возможное повышение стоимости земли;
- износ зданий и сооружений;
- обременение собственности ипотечным кредитом;
- затраты на совершение сделки;
- возможные изменения в налогообложении;
- индекс инфляционного процесса.

Доход от оцениваемого объекта недвижимости определяется на основе среднего дохода, получаемого собственниками сравнимых объектов. Сравнимые объекты должны совпадать с оцениваемым по своему функциональному назначению, соответствовать ему по размеру дохода, соотношение между действительным валовым доходом и операционными расходами, по местоположению и ожидаемому изменению стоимости.

Анализ способности объекта приносить доход проводится путем сопоставления потоков доходов и потоков расходов.

Для расчета общего коэффициента капитализации наиболее часто применяются метод сравнения продаж и метод кумулятивного построения (суммирования).

При методе сравнения продаж для расчета используются рыночные данные по сопоставимым проданным объектам. Сравнимые объекты-аналоги должны совпадать с оцениваемым объектом по своему функциональному назначению, условиям финансирования и условиям рынка, местоположению и ожидаемому изменению стоимости.

Обычно в качестве окончательной величины общего коэффициента капитализации выбирается средняя арифметическая, средняя взвешенная или модальная величина.

Общий коэффициент капитализации определяется по следующей формуле:

$$R_o = ЧД / Ц_{пр},$$

где  $ЧД$  – чистый операционный доход;

$Ц_{пр}$  – цена продажи.

Метод кумулятивного построения (суммирования) делить общий коэффициент капитализации на составные части: процент на капитал (процентная ставка, ставка доход на инвестиции, ставка дисконта).

Метод прямой капитализации используется для оценки имущественных прав, стоимость отдельных физических компонентов объекта недвижимости (земли и улучшений), для финансовых составляющих стоимости объекта (собственный и заемный капитал).

## Метод дисконтирования будущих доходов

Метод дисконтирования включает в себя шесть этапов.

### Этап 1

Определение продолжительности периода получения дохода (прогнозирование потоков денежных средств по каждому году прогнозного периода). Потоком денежных средств называется ежегодный итог деятельности объекта недвижимости, связанный с его основной функциональной деятельностью. Будущие доходы и расходы образуют потоки денежных средств по каждому шагу расчета. Оценка предстоящих затрат и результатов деятельности производится в пределах расчетного прогнозного периода (горизонта расчета), продолжительность которого устанавливается в зависимости от уровня и темпов изменения инфляции, типа объекта собственности и измеряется количеством шагов расчета.

### Этап 2

Дисконтирование потоков денежных средств – расчет текущей стоимости будущих платежей на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.

### Этап 3

В зависимости от стоящей перед оценщиком задачи дисконтирования потоков денежных средств, выражающих:

- чистый операционных доход;
- доход инвестора до налогообложения;
- доход инвестора после налогообложения;
- доход банка по выданному кредиту;
- доход арендодателя по арендному договору.

### Этап 4

Определение ставки дисконтирования – средней нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить в условиях данного рынка недвижимости на капиталовложения в схожие объекты, отражающей ожидания рынка. Поскольку норма прибыли прямо пропорционально зависит от риска, то ставка дисконтирования определяется тем, насколько высоко средний инвестор оценивает уровень риска, связанный с вложением средств в покупку данного предприятия. Чем выше уровень риска, тем больше ставка дисконтирования и соответственно меньше текущая стоимость будущих доходов.

### Этап 5

Расчет выручки от продажи (реверсии) объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.

### Этап 6

Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи (реверсии). Результатом будет оценка стоимости объекта методом дисконтирования будущих доходов.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### Общие положения

Затратным подход основан на принципе замещения, который исходит из положения, что у каждого блага есть заменители. При этом принимается во внимание, что затраты и стоимость – не одно и то же.

Идея подхода заключена в утверждении: стоимость существующего объекта собственности равна стоимости земли (земельного участка) плюс затраты на возведение зданий и сооружений минус накопленный износ зданий и сооружений. Данное выражение является словесным описанием базовой модели затратного подхода.

Базовая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$V = LV + IV - D,$$

где

*V* – стоимость объекта недвижимости;

*LV* – стоимость земельного участка;

*IV* – стоимость зданий и сооружений (улучшений);

*D* – накопленный (суммарный) износ зданий и сооружений.

Затратный подход применяется:

- для оценки недвижимости специального назначения (школа, почта, железнодорожный вокзал, автовокзал, аэропорт);
- технико-экономического анализа для нового строительства;
- определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования;
- оценки недвижимости на пассивных рынках;
- проверки результатов, полученных другими методами (итоговое согласование стоимости);
- в целях поимущественного налогообложения;
- наложения ареста, когда требуется отделить стоимость зданий от стоимости земли.

Затратный подход состоит из следующих этапов.

1. Оценка стоимости земельного участка.
2. Оценка восстановительной стоимости (полной стоимости замещения или воспроизводства) улучшений (зданий и сооружений).
3. Оценка износа объекта недвижимости и вычитание его из восстановительной стоимости (получение текущей стоимости замещения или воспроизводства зданий и сооружений).
4. Определение суммы стоимости замещения улучшений (зданий и сооружений) и стоимости участка земли, за счет чего получится общая стоимость единого объекта недвижимости.

Учитывая, что все большее количество граждан РФ становятся собственниками недвижимости (квартир, домов, земельных участков), транспортных средств, ценных бумаг (таких как акции предприятий или облигации), можно предположить, что раньше или позже перед любым владельцем того или иного имущества встанет вопрос о том, сколько это имущество стоит, т.е. возникнет необходимость оценить свое имущество. Оценка – это определение стоимости имущества. Потребность в оценке возникает при любых сделках, затрагивающих право собственности на имущество.

Заклучение об оценке может потребоваться во многих случаях, в частности:

- при определении стоимости ущерба при повреждении транспортного средства в дорожно-транспортных происшествиях;
- при купле-продаже, сдаче в аренду, разделе, дарении имущества;

- оформление нотариусом договоров купли-продажи земли, жилья, домов, иных зданий и сооружений;
- при судебных и имущественных спорах;
- при страховании имущества;
- при разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон в случае возникновения спора о стоимости имущества;
- при выдаче и получении кредита под залог имущества, например при получении ипотечного кредита;
- при принятии обоснованных решений о партнерстве и о внесении имущества в уставной капитал акционерного общества.

Во многих случаях проведение независимой оценки обусловлено законодательством и является обязательным, в других – инициативным.

Основным документом, регламентирующим профессиональную оценочную деятельность в РФ, является Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. В этом законе установлены основы правового регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих как РФ, ее субъектам, или муниципальным образованиям, так и отдельным юридическим и физическим лицам [1].

Важнейшее место в нормативно-правовой и информационной базе оценочной деятельности занимают федеральные стандарты оценки. Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении цели оценки, вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки имущества.

В стандартах оценки определена рыночная стоимость объекта оценки как 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 [5].

В настоящее время в РФ отсутствует единая и полная система стандартов в отношении стандартизации какой-либо деятельности, в том числе и оценочной, что, безусловно, тормозит профессиональное развитие российских оценщиков и приводит к снижению качества и услуг.

Регулирование оценочной деятельности (даже в условиях ее саморегулирования) в широком смысле должно осуществлять государство, что оно и пытается делать законом об оценочной деятельности. Закон должен определять условия функционирования субъектов оценки, систему регулирования, особенности, цели и перспективы развития профессиональной оценки как отдельной отрасли сферы услуг. Положения закона по этим вопросам могли бы быть гармонизированы (согласованы) с ГОСТами, которые следовало бы разработать для любой сферы услуг. Регулирование оценочной деятельности в ее узком смысле также может быть обозначено в том же законе формированием норм взаимоотношений «оценщик – заказчик» и правил использования информации, введением конкретного списка прав и обязанностей сторон, а также определением условий проведения оценочных работ. Эти правила и нормы должны были бы согласовываться с общими ГОСТами, которые следовало бы разработать для любого вида услуг. Вопросы качества результата проведения оценочных работ (вид, объем) могут быть предметом стандартизации в феде-

ральных стандартах оценки. Сам же процесс профессионального стоимостного оценивания (модели, расчета, аналитика, процедуры принятия решений и пр.), не может быть подвергнута стандартизации.

В этих условиях для решения проблемы повышения качества оценочных услуг следовало бы обратить большее внимание на сферу образования оценщиков, уровень которого часто оставляет желать лучшего. Можно также активнее задействовать такой инструмент повышения качества, как экспертиза отчетов об оценке, причем не по формальным признакам соответствия требованиям нормативных документов, а с точки зрения проверки на достоверность полученных оценщиком результатов.

В Международных стандартах оценки (МСО) подчеркиваются следующие особенности рынка недвижимости, которые определяют применение различных методов оценки:

- отсутствие централизации (в отличие от рынка ценных бумаг или сырьевых товаров);
- конфиденциальность информации (информация по ценам сделок с недвижимостью, как правило, имеет закрытый характер, отсутствует какой-либо источник достоверной и детальной информации о ценообразовании на рынке недвижимости);
- нерегулярность сделок (особенно в отношении крупных объектов), из-за чего в процессе оценки используются устаревшие данные;
- неотъемлемость объектов недвижимости от их местоположения;
- уникальность каждого объекта недвижимости;
- обилие сегментов;
- несбалансированность рынка (предложение, как правило, отстает от спроса);
- специфические меры государственного регулирования [5].

## Литература

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] : (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля, 13, 24 июля 2007 г., 30 июня 2008 г., 7 мая, 17 июля, 27 декабря 2009 г.) : принят Государственной Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 16 июля 1998 г. : одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 17 июля 1998 г. // Документы системы ГАРАНТ. URL: <http://base.garant.ru/12112509.htm> – Информационно-правовой портал «Гарант».
2. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости [Текст] / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М. : Финансы и статистика, 2007.
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / Е.Н. Иванова. – М. : КНОРУС, 2008.
4. Прорвич В.А. Стандартизация оценки недвижимого имущества [Текст] / В.А. Прорвич. – М. : Экономика, 2008.
5. Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса [Текст] / М.А. Федотова. – М. : ЭКМОС, 2005.

## Ключевые слова

Недвижимость; имущество; оценка; стандарты; законодательство; рыночная стоимость; методы оценки; государственное регулирование.

*Стельма София Григорьевна*

## РЕЦЕНЗИЯ

Оценка недвижимости – особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимости и необходимый элемент любой операции с недвижимостью. Вопросы о стоимости объекта, продающегося на рынке недвижимости, становятся актуальными. Потребность в

оценке возникает при любых сделках, затрагивающих право собственности на любое имущество.

В данной статье рассмотрены вопросы оценки недвижимости в соответствии с действующими стандартами, дан анализ профессиональным стандартам деятельности оценщиков имущества, приведены основные положения законодательства об оценочной деятельности, раскрыты основные подходы и методы к оценке имущества, отражены особенности операций и сделок на рынке недвижимости.

Статья будет интересна для преподавателей, аспирантов и студентов экономических вузов и для сотрудников оценочных фирм.

*Родионова Н.В., к.э.н., доцент РГСУ*

## 10.7. REAL ESTATE ESTIMATION ACCORDING TO ACTIVE STANDARDS

S.G. Stelma, the post-graduate student

*The Russian state social university, Anapsky branch*

In the given article questions of an estimation of the real estate according to active standards are considered, professional standards of activity of appraisers of property are analyzed, substantive provisions of the legislation on estimated activity are resulted, the basic approaches to appraisal of property reveal.

The article is intended for students and post-graduate students of economic high schools, for employees of estimated firms.

## Literature

1. Federal law №135-FZ of July 29, 1998 «About estimated activity in the Russian Federation» [the Electronic resource] : (with changes from December, 21st, 2001, on March, 21st, on November, 14th, 2002, on January, 10th, on February, 27th, 2003, on August, 22nd, 2004, on January, 5th, on July, 27th, 2006, on February, 5th, 13, on July, 24th, 2007, on June, 30th, 2008, on May, 7th, on July, 17th, on December, 27th, 2009) : it is accepted by the State Duma of Federal Meeting of the Russian Federation on July, 16th, 1998 : the Guarantor is approved by the Federation Council of Federal Meeting of the Russian Federation on July, 17th, 1998 // Documents of system GARANT. URL: <http://base.garant.ru/12112509.htm> - An information-legal portal «GARANT».
2. Grjaznova A.G., Fedotova M.A. A real estate estimation. – M: the Finance and statistics, 2007.
3. Ivanova E.N. Estimation of the real estate. – M: KNORUS (KHOPYC), 2008.
4. Prorvich V.A. Standardization of an estimation of real estate. – M: Economy, 2008.
5. Fedotova M.A. A real estate and business estimation. – M: EK MOS (ЭКМОС), 2005.

## Keywords

The real estate; property; estimation; standards; the legislation; commercial value; methods of valuation; state regulation.