



Институт экономики, управления и права (г. Казань)

Л.И. НАЙДЕНОВ

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Казань
Познание
2009

УДК 332.6:657.92(075.8)

ББК 65.223я73

Н20

*Печатается по решению редакционно-издательского совета
Института экономики, управления и права (г. Казань)*

Научный редактор:
доктор экономики, профессор *В.Г. Тимирясов*

Рецензенты:
доктор экономических наук, профессор *Р.Т. Нагаев*;
начальник отдела оценки Минземимущества РТ *Л.Г. Швецова*

Найденов, Л.И.

Н20 Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учеб. пособие /
Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики,
управления и права, 2009. – 208 с.
ISBN 978-5-8399-0323-4

В учебном пособии рассмотрены теоретические вопросы оценки рыночной стоимости недвижимости (на примере земельных участков населенных пунктов, зданий, помещений). Все приведенные в пособии сведения и расчеты базируются на реальных данных по оценке объектов недвижимости, расположенных в г. Казани.

Во второй части пособия представлены материалы для проведения практических заданий и экзаменов, выполнения курсовой работы в соответствии с требованиями по профессиональной переподготовке оценщиков.

Третья часть учебного пособия – пример отчета об оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Предназначено для слушателей курсов профессиональной переподготовки оценщиков, преподавателей этих курсов, а также для широкого круга читателей, интересующихся вопросами оценки недвижимости.

УДК 332.6:657.92(075.8)

ББК 65.223я73

ISBN 978-5-8399-0323-4

© Институт экономики, управления
и права (г. Казань), 2009

© Найденов Л.И., 2009

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ЧАСТЬ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ...	6
1. Понятие недвижимости и недвижимой собственности	6
2. Правовые и нормативно-методические основы оценки недвижимости	18
3. Принципы, подходы и процесс оценки недвижимости.....	30
4. Недвижимость и денежные потоки.....	41
5. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом	48
6. Использование функций сложного процента для определения размера средств, необходимых для приобретения недвижимости	70
7. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	77
8. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	104
9. Оценка стоимости прав аренды объектов недвижимости	129
10. Согласование (обобщение) результатов расчетов и установление итоговой стоимости объекта оценки.....	133
ЧАСТЬ 2. ПРАКТИКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ...	135
1. Рекомендации по проведению практических занятий	135
2. Контрольные вопросы и задачи для итогового экзамена	153
3. Задание на курсовую работу по дисциплине «Практика оценки стоимости недвижимости» (расчетная часть).....	163
ЧАСТЬ 3. ОБРАЗЕЦ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	169
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ И ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	195
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	197
Приложение 1. Таблицы сложных процентов	197
Приложение 2. Список саморегулируемых организаций оценщиков ...	206

ВВЕДЕНИЕ

В условиях рыночной экономики оценка стоимости объектов недвижимости является необходимым условием для осуществления большинства сделок с этими объектами (купля-продажа, передача в аренду, в залог для получения кредита, внесение в виде вклада в уставный капитал создаваемых хозяйственных обществ и т.п.)

В последние годы существенно изменилась законодательная основа оценочной деятельности, расширилась и обновилась нормативно-методическая база, с учетом этого переизданы справочные и учебные литературные источники. Так, в соответствии с новой редакцией Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» [10] отменено лицензирование и введено обязательное членство оценщиков в саморегулируемых организациях. На основе этого закона создано несколько таких организаций, наиболее крупными из которых являются: Российское общество оценщиков (РОО), Саморегулируемая, межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАОс), Российская коллегия оценщиков.

В Республике Татарстан на базе Общества оценщиков РТ образовано региональное отделение РОО, объединяющего более 200 профессиональных оценщиков.

В соответствии с указанным выше Федеральным законом в 2007 г. Министерством экономического развития и торговли РФ установлено три федеральных стандарта: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3 [19], применение которых является обязательным при осуществлении оценочной деятельности. В настоящее время завершается работа над очередными стандартами: оценка объектов недвижимости, оценка объектов культурного наследия.

В 2008 и 2009 гг. были переизданы (с учетом современных требований и тенденций экономического развития в области капитального строительства) сборники «Справочник оценщика КоИНВЕСТ» [27]. В нашей республике в оценочной деятельности широко используются периодические издания – журналы «Вся недвижимость», «Казанская недвижимость», газеты «Из рук в руки», «Время и деньги», «Казанские ведомости» и др.

Информация из этих источников использована в качестве материала для этой книги. Настоящее учебное пособие подготовлено на основе опыта преподавания в 2000-2008 гг. в Институте экономики, управления и права (г. Казань) на курсах профессиональной переподготовки оценщиков, государственные требования к программам которых были утверждены Министерством образования РФ 12 мая 2000 г. по согласованию с Министерством имущественных отношений РФ (распоряжение от 19.04.2000 №СМ-14/6174).

В учебном пособии представлены материалы по дисциплинам «Основы оценки стоимости недвижимости» (СД.02) и «Практика оценки стоимости

недвижимости (СД.07) в рамках указанных выше государственных требований по специализации «Оценка стоимости недвижимости».

Учебное пособие состоит из трех частей. В первой части изложены теоретические основы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости (зданий, помещений, земельных участков), расположенных в населенных пунктах. Вторая часть – рекомендации для проведения практических занятий и контроля полученных слушателями знаний и навыков. В третьей части представлен образец отчета об оценке единого объекта недвижимости (здания с земельным участком), учитывающий требования Федеральных стандартов оценки.

Автор выражает глубокую признательность за сотрудничество в оценочной деятельности и в ходе подготовки данного пособия руководителям оценочных организаций: Г.А. Корягиной, К.А. Гайнутдинову, В.М. Аглеевой, Р.А. Басырову, Л.М. Желновой, А.М. Закирову, Д.Ю. Захматову, С.В. Купцову, Т.М. Удод, а также З.М. Камаловой (Минземимущество РТ) и А.И. Гарифуллиной (Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом по РТ).