



Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Государственный университет по землеустройству»

# Раздел 4. Оценочная деятельность. Определение стоимости недвижимого имущества

Тема 4.1. Теоретические основы оценочной деятельности.

## Значение оценки в экономике страны

### Оценка объектов недвижимости

- является все более важной для функционирования рынка недвижимости;
- выступает основанием для ипотечного кредитования, которое получает все более широкое распространение в нашей стране и в дальнейшем будет иметь все большее воздействие на рынок недвижимости;
- является основанием для установления страховых стоимостей недвижимости и расчета соответствующих страховых взносов;
- ложится в основу справедливой системы налогообложения недвижимости;
- используется как важный инструмент управления территориальными образованиями и их бюджетами.



# Оценочная деятельность или оценка



профессиональная деятельность  
субъектов оценочной  
деятельности, направленная на  
установление в отношении  
объектов оценки рыночной,  
кадастровой или иной стоимости



Субъекты  
оценки

Оценщики

Заказчики



Нормативно-правовая база, регулирующая оценку недвижимости в Российской Федерации, включает в себя Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки и другие нормативные акты



ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ МЭР РФ от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ МЭР РФ от 20.05.2015 № 297
ФСО № 3	Требования к отчету об оценке	Приказ МЭР РФ от 20.05.2015 № 299
ФСО № 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ МЭР РФ от 22.10.2010 № 508
ФСО № 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ МЭР РФ от 04.07.2011 № 328
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ МЭР РФ от 25.09.2014 № 611
ФСО № 8	Оценка бизнеса	Приказ МЭР РФ от 01.06.2015 № 326
ФСО № 9	Оценка для целей залога	Приказ МЭР РФ от 01.06.2015 № 327
ФСО № 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ МЭР РФ от 01.06.2015 № 328
ФСО № 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ МЭР РФ от 22.06.2015 № 385
ФСО № 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ МЭР РФ от 17.11.2016 № 721
ФСО № 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ МЭР РФ от 17.11.2016 № 722



# Требования к оценщикам

- принадлежность к СРО,
- наличие договора страхования гражданской ответственности



Саморегулируемая организация оценщиков (СРО) – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая оценщиков на условиях членства.

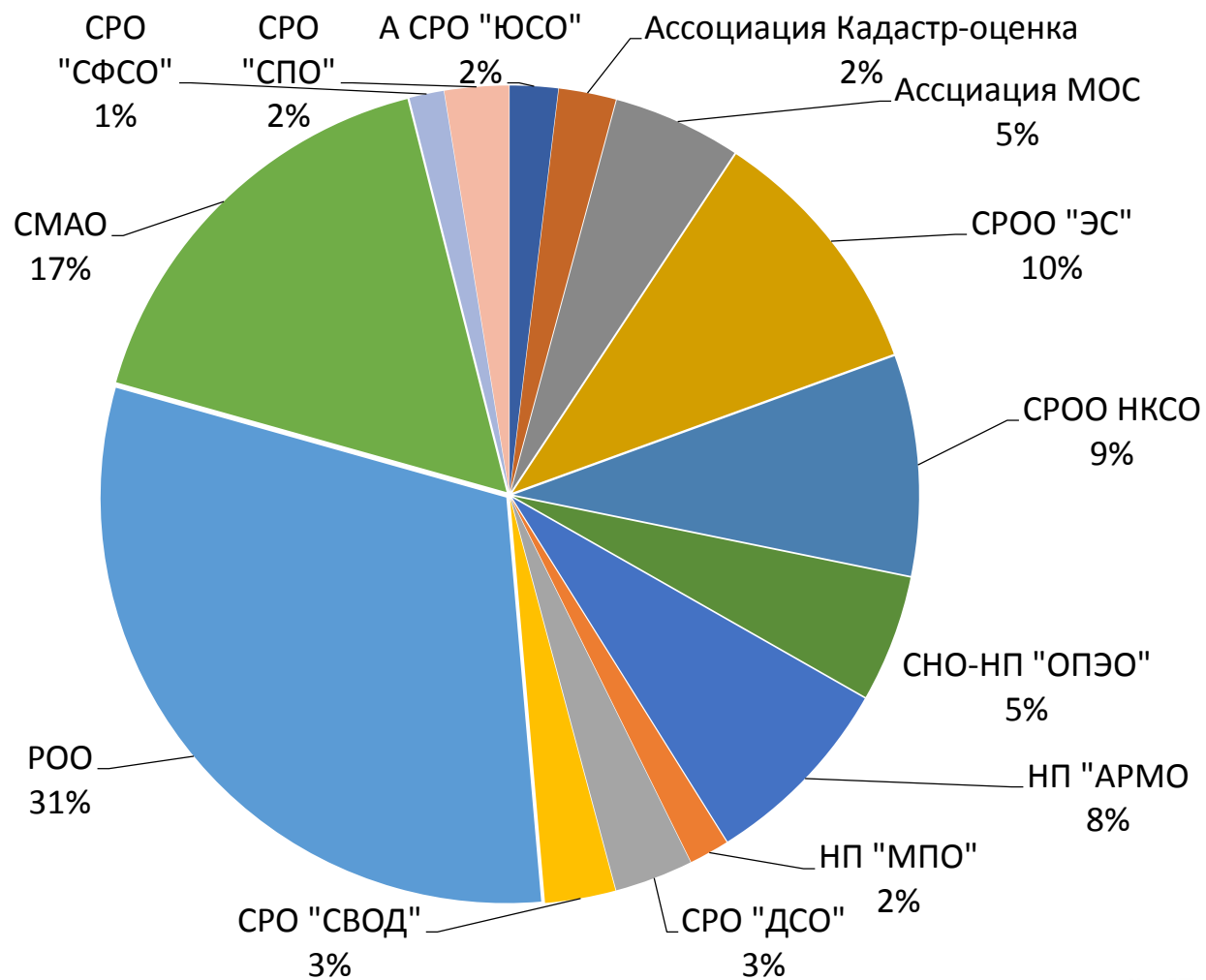
Статус саморегулируемой некоммерческой организации приобретает с момента включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков на основании соответствия следующим требованиям:

1. Объединение в своем составе в качестве членов не менее чем трехсот физических лиц, отвечающих установленным требованиям;
2. Наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме;
3. Наличие коллегиального органа управления, функционально специализированных органов и структурных подразделений;
4. Наличие стандартов и правил оценочной деятельности.





# Распределение оценщиков по СРО



Для того чтобы стать членом саморегулируемой организации, оценщик должен предоставить

- документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности,
- справку об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления (средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие).

Одновременно оценщик может являться членом только одной саморегулируемой организации.



Саморегулируемые организации оценщиков имеют своими задачами реализацию следующих полномочий:

- разрабатывать и утверждать стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики оценщиков;
- разрабатывать и утверждать правила и условия приема в члены СРО, дополнительные требования к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представлять интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти различных уровней, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- принимать и исключать из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- контролировать осуществление своими членами оценочной деятельности в части соблюдения ими законодательства, стандартов и правил оценочной деятельности;
- вести реестр членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставлять доступ к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации;
- организовывать информационное и методическое обеспечение своих членов;
- осуществлять экспертизы отчетов об оценке.



Профессиональное обучение оценщиков осуществляется образовательными организациями высшего образования по программам магистратуры, профессиональной переподготовки, повышения квалификации

Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации.

Перечень экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена формируется органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена.

К квалификационному экзамену допускается претендент, получивший высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в области оценочной деятельности.

К повторной сдаче квалификационного экзамена претендент допускается не ранее чем через девяносто дней



# Обязанности оценщика



- соблюдать законодательство;
- сообщать заказчику о невозможности оценки;
- обеспечивать сохранность документов;
- представлять заказчику информацию о себе;
- не разглашать конфиденциальную информацию;
- предоставлять копии хранящихся отчетов уполномоченным органам



# Права оценщика



- применять самостоятельно методы оценки;
- требовать от заказчика всей необходимой информации;
- запрашивать у третьих лиц информацию;
- привлекать иных оценщиков либо специалистов;
- отказаться от проведения оценки при нарушении договора;
- требовать возмещения расходов за оценку по определению суда.



# Основания проведения оценки

договор

решение суда





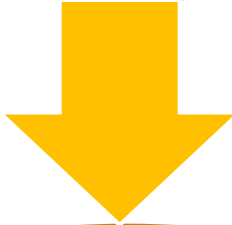




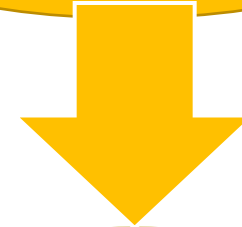
заклучение договора



выбор оценщика



составление  
технического  
задания



составление и  
подписание  
договора





сбор информации



осмотр объекта в натуре



сбор внутренней информации



сбор внешней информации



анализ ЛНЭИ





расчет стоимости

расчет стоимости  
объекта доходным  
подходом

расчет стоимости  
объекта  
сравнительным  
подходом

расчет стоимости  
объекта затратным  
подходом





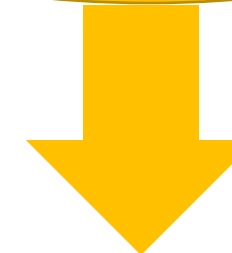
согласование результатов



выделение факторов согласования



расчет весовых коэффициентов достоверности



определение итоговой величины **СТОИМОСТИ**



# Принципы составления отчета об оценке

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.



## Обязательные составляющие отчета об оценке

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика;
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки;
- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;
- принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки 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.



экспертиза отчета - это действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта в отношении отчета, подписанного оценщиком, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности



## Порядок проведения экспертизы

- Заключение договора об экспертизе отчета об оценке между заказчиком экспертизы и СРО
- Установление размер оплаты за проведение экспертизы отчета об оценке
- Определение сроков экспертизы отчета об оценке на основе законодательства РФ, внутренних документов СРО
- Выбор эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков,
- Предоставление отчета об оценке для проведения экспертизы
- Установление допущений и ограничительных условий при проведении экспертизы
- Запрос о недостающей информации (при необходимости)
- Составление экспертного заключения





# Вопросы для самоподготовки

- Какова роль оценки недвижимости в экономике страны?
- Что входит в понятие оценки?
- Охарактеризуйте Федеральные стандарты оценки
- Как происходит регулирование оценочной деятельности в России
- Опишите деятельность СРО.
- Какое должно быть образование у оценщиков?
- Каковы права и обязанности оценщика?
- Что Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)?
- Каковы функции, основные права и обязанности СРО?
- Каковы схема вступления, правила и условия приема, а также требования к членству в СРО?
- Перечислите основания для проведения оценки
- Охарактеризуйте процесс оценки недвижимости
- Каковы требования к содержанию отчета об оценке?
- Как осуществляют экспертизу отчета об оценке?

