

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Логистика и экономика торговли»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.Б. Левина
___ июня 2018 г.

ВЛИЯНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ МИКРОСРЕДЫ НА СТОИМОСТЬ
ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ-43.03.01.2018.219.ПЗ ВКР

Руководитель работы
д.э.н., доцент

_____ Г.М. Грейз
_____ июня 2018 г.

Автор работы
студент группы ЭУ-407
_____ А.М. Зимина

Нормоконтроль
к.п.н. доцент

_____ Ж.А. Зеленская
_____ июня 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Зими́на А.М. Влияние основных факторов микросреды на стоимость объектов жилой недвижимости. - Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ-407, 56 с. 4 ил. 13 табл, библиогр. список - 47 найм.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью определения основных факторов, влияющих на стоимость оцениваемых жилых объектов недвижимости.

В ходе работы были рассмотрены объекты жилой недвижимости.

Рассмотрены понятие и виды стоимости объектов недвижимости, методические основы оценки стоимости, а так же факторы, влияющие на стоимость объектов жилой недвижимости.

На основе собранных данных дана характеристика для выбранных объектов оценки и рассчитана их рыночная стоимость.

Проведен анализ вторичного жилья города Златоуста, оценка значимости факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, а так же проводится качественная оценка основных факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов недвижимости города Златоуста.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	
1.1 Понятие стоимости объектов жилой недвижимости.....	8
1.2 Методические основы оценки стоимости объектов жилой недвижимости	
1.3 Факторы, влияющие на стоимость объектов жилой недвижимости	21
1.4 Сравнение отечественного и зарубежного опыта оценки объектов жилой недвижимости	28
2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ЗЛАТОУСТА	
2.1 Характеристика объектов жилой недвижимости города Златоуста	39
2.2 Расчет стоимости оцениваемых объектов жилой недвижимости	49
3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЛИЯНИЯ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	
3.1 Сравнительный анализ стоимости объектов недвижимости	55
3.2 Оценка значимости факторов влияния на стоимость объектов жилой недвижимости	58
3.3 Качественная оценка влияния основных факторов на стоимость объектов жилой недвижимости	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	64
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	67

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день оценка жилой недвижимости очень востребована, у потребителей появляется необходимость в объективной и компетентной оценке стоимости объекта, но сделать это самостоятельно и без каких-либо знаний невозможно. Объекты недвижимости характеризуются большим количеством различных параметров.

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает основой личного существования для граждан. В результате развития рынка жилой недвижимости оценка факторов, влияющих на стоимость становится важнейшей функцией системы управления и предшествует принятию практически любого решения. Оценка производится обычно перед заключением сделки, для получения кредита под залог недвижимости, при разделе имущества, при страховании и для многих других целей. Проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов недвижимости.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта непостоянна - изменяется во времени под воздействием многочисленных факторов. Её 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.

Определение стоимости представляет собой сложный и уникальный процесс по той причине, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже если здания построены по одному типовому проекту, но расположены на разных земельных участках, их стоимость может значительно отличаться. Каждый объект недвижимости является уникальным, это приводит к ограниченности объектов на рынке. Изменение стоимости жилых объектов недвижимости зависят от ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. В данном случае востребована не только оценка объектов жилой

недвижимости, но и оценщик, который знает все нюансы и этапы выполнения данной услуги. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Благодаря взаимодействию между государством и оценщиками, процесс оценки имущества в последние годы стал гораздо более цивилизованным по сравнению с теми временами, когда независимая оценка в России только зарождалась.

Цель работы - определение основных факторов, влияющих на стоимость жилых объектов недвижимости города Златоуста.

Задачи работы:

- изучение правил и норм оценки объектов жилой недвижимости;
- изучение вторичного рынка двухкомнатных квартир города Златоуста;
- дать характеристику выбранным объектам оценки;
- рассчитать стоимость объектов жилой недвижимости;
- изучить основные факторы, влияющие на стоимость объектов жилой недвижимости;
- выявить основные факторы, влияющие на стоимость жилых объектов недвижимости города Златоуста.

Объектом работы являются две двухкомнатные квартиры, расположенные по адресу:

- 1) Челябинская область, город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 8а, квартира 9.
- 2) Челябинская область, город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район дом 22, квартира 98.

Предметом работы является обоснование основных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости города Златоуста.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы использовались теоретические методы исследования, анализ и сравнение жилых объектов вторичного рынка недвижимости города Златоуста.

Теоретическую базу исследования составляет экономическая литература отечественных авторов в области экономики, сервиса и оценки недвижимости таких авторов, как: Е.Н. Иванова, С.В. Грибовский, О.Г. Евдокимов, А. Н. Асаул, И.Г. Сергеева, В.А. Подсорин и другие.

Информационную базу исследования составляет федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации; приказы Минэкономразвития Российской Федерации об утверждении федерального стандарта оценки объектов недвижимости.

Практическая значимость по организации оценки основных факторов, влияющих на стоимость объектов жилой недвижимости заключается в возможности применения их на практике для предприятий по оказанию оценочной деятельности.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов, заключения и библиографического списка.

В первом разделе рассмотрены понятие и виды стоимости объектов, методические основы оценки стоимости, а так факторы, влияющие на стоимость объектов жилой недвижимости.

Во втором разделе дается характеристика для выбранных объектов оценки и расчет стоимости объектов оценки города Златоуста.

В третьем разделе проводится анализ вторичного жилья города Златоуста, оценка значимости факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, а так же проведения качественной оценки основных факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов недвижимости города Златоуста.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Понятие стоимости объектов жилой недвижимости

Как и любой товар на рынке, объект жилой недвижимости имеет стоимость. Каждый автор трактует это понятие по-разному, поскольку цена в любой сделке связана со стоимостью объекта недвижимости, часто эти термины используют как

синонимы. Для примера рассмотрим несколько из них:

1) Иванова Е. Н. пишет, что «Цена означает совершенное действие и представляет собой сумму, по которой конкретные стороны готовы совершить данную сделку в данных обстоятельствах, отражающих рыночные условия» [16].

2) Асаул А. Н. трактует понятие так: «Цена объекта недвижимости - это фактическая сумма конкретной свершившейся сделки купли - продажи» [1].

3) Сергеева И. Г. пишет, что «Стоимость объекта недвижимости - это его ценность для конкретного пользователя» [30].

4) Грязнова А. Г. и Федотова М. А. пишут о том, что «Цена - это денежное выражение стоимости объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату продажи исходя из варианта его наилучшего использования» [12].

Для проведения анализа наиболее подходящее является понятие Грязновой А. Г. и Федотовой М. А.. Оно рассматривается с различных позиций и различают: рыночную стоимость, инвестиционную стоимость, ликвидационную стоимость и кадастровую стоимость.

Рыночная стоимость жилого объекта недвижимости - это наиболее вероятная сумма, за которую он может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции [14]. Она является предметом торга, может как повышаться, так и понижаться [1]. Следует подметить, что рыночная стоимость оценивается с точки зрения типичных покупателя и продавца, действующих на открытом конкурентном рынке, компетентно, в своих интересах и без принуждения [16].

При оценке рыночной стоимости необходимо принимать во внимание, что на нее влияет период времени, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную стоимость влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменениям спроса [34]. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно влияет на рыночную стоимость [9]. Рыночная стоимость, как показывает опыт, подвержена влиянию многочисленным, преходящим событиям. Они иногда взаимно погашают влияние

друг друга, но могут и усиливать совокупное воздействие на стоимость. Поэтому рыночные цены нестабильны [6].

Инвестиционная стоимость - это цена объекта недвижимости, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях [3]. Она рассчитывается исходя из ожидаемых инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации и может быть либо выше, либо ниже рыночной стоимости. Данный вид стоимости носит субъективный характер [1]. Для оценки инвестиционной стоимости необходимы определенные инвестиционные критерии. Критерии оценки инвестиций в недвижимость необязательно устанавливаются отдельным инвестором, они могут быть установлены экспертом по недвижимости или оценщиком [16]. Отличие инвестиционной стоимости от рыночной стоимости состоит в том, что широкое возмещение отчуждения по инвестиционной стоимости на рынке не обязательна [8].

Ликвидационная стоимость - это стоимость объекта при отчуждении в срок меньше срока полезного использования аналогичных объектов [24]. Она формируется в случае, если объект недвижимости должен быть отчужден в срок меньше обычного срока службы аналогичных объектов, и представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при его ликвидации или принудительной продаже [1]. Ликвидационная стоимость рассчитывается при кредитовании под залог недвижимости, а также при оценке имущества предприятий - банкротов [16]. Отличие ликвидационной стоимости от рыночной состоит во влиянии чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным условиям [8].

Кадастровая стоимость объекта основывается на использовании методов массовой оценки, установленных и утвержденных в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Она определяется оценщиком, как правило, для целей налогообложения [16].

Выбор вида стоимости жилого объекта недвижимости определяется с целью

оценки (таблица 1.1).

Таблица 1.1 - Взаимосвязь между целью определения стоимости объекта и ее видами

Вид стоимости	Цель оценки
Рыночная стоимость	Обоснование цены покупки или продажи
Инвестиционная стоимость	Определение целесообразности инвестиций
Ликвидационная стоимость	Возможная ликвидация (частичная или полная) действующего предприятия
Кадастровая стоимость	Вычисление суммы налога на недвижимость, подсчет суммы налога в случае купли-продажи

Разные виды стоимости объектов жилой недвижимости имущества отражают многообразие ситуаций на рынке недвижимости, используются собственниками для достижения поставленных целей и имеют особенности при их оценке на определенный период времени и при конкретных обстоятельствах [27].

Товар может иметь стоимость, если он может быть продан или куплен, то есть передан от одного лица к другому за соответствующую плату [11]. В этом случае говорят, что товар обладает таким свойством, как передаваемость. Отсутствие любого из этих элементов не позволяет говорить о том, что товар имеет стоимость, это относится и к недвижимости [5].

1.2 Методические основы оценки стоимости объектов жилой недвижимости

Оценка - это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения [10].

При проведении оценки и составлении отчета об оценке применялись следующие стандарты оценочной деятельности:

1) Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) [1].

2) Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256 (ред. от 22.10.2010) Об утверждении федерального стандарта оценки « Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [2].

3) Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255 (ред. от 22.10.2010) Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)» [3].

4) Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 № 254 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСОИ 3)» [4].

Процесс оценки объектов недвижимости можно разделить на шесть этапов:

1) Определение проблемы. При оценке важно физически идентифицировать объект недвижимости и определить связанные с ним юридические права, которые могут предоставлять собой дело долю в совместной аренде или партнерстве. Юридические ограничения могут лимитировать масштабы использования объектов. Принципы сбалансированности, экономического размера и экономического разделения позволяют установить какие виды данных следует собирать [19].

Принцип изменения повышает для оценщика значение выбора эффективной оценки. Поскольку условия и допущения со временем обычно меняются, клиент должен знать те временные рамки, внутри которых оценка стоимости является достоверной.

2) Составление плана оценки. Последовательность оценки разрабатывается таким образом, что оценщик начинает с рассмотрения общих факторов, определяющих стоимость объекта на национальном, региональном уровне, а затем переходит к анализу более специфических факторов стоимости на уровне рынка или сегмента рынка. Далее анализируются конкретные факторы, влияющие на стоимость данного земельного участка и находящихся на нем зданий, сооружений.

Оценщик разрабатывает план с тем, чтобы определить какие данные будут необходимы для решения проблемы. Назначение плана в том, что бы избежать ненужного дублирования, непродуктивных затрат и сэкономить времени.

В плане выявляется соответствующий рынок и его сегмент. Со стороны предложения выявляются, для последующего анализа, аналогичные объекты, которые вероятно могут конкурировать с данным объектом. Со стороны спроса выявляются возможные покупатели или пользователи того вида собственности, который оценивается. Так же отмечается такая информация, как рыночные условия финансирования, величина и конкурентные характеристики сопоставимых объектов, и характеристики возможных пользователей.

3) Сбор и подтверждение информации. Надежность выводов зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Если данные не точны или плохого качества, оценщику будет очень трудно подготовить обоснованное заключение. Оценщику следует собрать наилучшую информацию из той, которая доступна.

4) Применение соответствующих данному случаю подходов к оценке.

5) Согласование - процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Перед его началом оценщик просматривает все факты и проверяет точность вычислений.

6) Отчет о результате оценки стоимости. Оценщик пишет отчет о своих выводах и заключениях, который затем он передает клиенту. В зависимости от первоначальной договоренности с клиентом этот отчет может быть простым письмом, составляется по стандартной форме или представляет собой подробный

письменный доклад [26].

Результатом оценки является итоговая стоимость объекта оценки [32]. Он может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, аренды или залога, так же при страховании [37].

Практический отечественный и зарубежный опыт оценки объектов жилой недвижимости позволяет классифицировать методы оценки в рамках двух групп: массовая и индивидуальная. Оба вида оценки основаны на одних и тех же экономических принципах и методах, но различаются целями, задачами и техникой одних и тех же характеристик объектов недвижимости [13].

В рыночных условиях используются три общепринятых метода оценки стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный, сравнительный, на основе которых определяется стоимость объекта недвижимости [18].

Для массовой оценки объектов недвижимости наиболее применим последний, так как этот подход дает весьма точные результаты при определении стоимости, в то время как затратный наиболее предпочтителен для объектов нового строительства.

Индивидуальная оценка объектов жилой недвижимости - это оценка конкретного объекта на определенную дату, необходима для защиты результатов оценки в судах, для определения стоимости объектов под залог банковского кредита, при внесении вклада в виде объекта недвижимости в уставный капитал, при разделе имущества компаний и частных лиц и так далее.

Массовая оценка жилой недвижимости - это специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов. Такая оценка производится по определенной методике: для оцениваемого объекта определяется соответствующий набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки. Область применения массовой оценки: определение «массовая» относится к оценке, а не к объектам. Оно отмечает использование специальных приемов и методов оценки, а

не массовый, типовой характер объектов, как принято считать [1].

Обе методики оценки имеют в своей основе методы сбора, анализа и обработки информации для получения хорошо обоснованных результатов. В процессе массовой оценки приходится осуществлять те же действия, что и при индивидуальной оценке, отличия в основном связаны с разницей в масштабе проведения работ и методах контроля качества оценки.

Рассмотрим методы оценки объектов недвижимости и первым будет затратный. Он позволяет установить верхний предел цены, по которой приобретение объекта недвижимости будет целесообразно, предусматривает оценку полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемого объекта недвижимости за вычетом стоимости физического, морального и экономического износа. К полученной величине прибавляют рыночную стоимость земельного участка как незастроенного. Важным и сложным моментом затратного подхода является определение износа [1].

Применение затратного метода предпочтительнее, иногда и единственно возможно в следующих случаях:

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов незавершенного строительства;
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- для оценки в целях страхования;
- для итогового согласования стоимости.

Базовая формула затратного метода к оценке недвижимости имеет вид:

$$C_{011} = C_{3y} + СВ, \quad (1)$$

где C_{011} - стоимость объекта недвижимости;

C_{3y} - стоимость земельного участка;

$СВ$ - стоимость воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость замещения объекта оценки - это сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки [12].

Поскольку в стоимости воспроизводства и стоимости замещения определяются с учетом износа, то базовая формула затратного метода может быть трансформирована:

$$C_{он} = C_{3y} + ПСВ - И \quad (2)$$

где $C_{он}$ - стоимость объекта недвижимости;

C_{3y} - стоимость земельного участка;

$ПСВ$ - полная стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$И$ - износ объекта оценки.

Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу и рассчитывается по формуле:

$$C_{3y} = B \times Ц_з, \quad (3)$$

где S - площадь земельного участка;

$Ц_з$ - цена земли.

Полная стоимость воспроизводства - это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки как нового, с применением идентичных материалов и технологий, без учета износа объекта оценки, с добавлением предпринимательской прибыли. Рас-

считывается по формуле:

$$ПСВ = S_n \times Z_{стр} + S_n \times П_{инв}, \quad (4)$$

где S_n - площадь помещения;

$Z_{стр}$ - строительные затраты на 1 м²;

$П_{инв}$ - прибыль инвестора.

Износ - это потеря стоимости объекта недвижимости, вызванная любой причиной. Рассчитывается по формуле:

$$И — Иф_{из} + Ифу_{н} + И_{внеш}, \quad (5)$$

где $Иф_{из}$ - физический износ;

$Ифу_{н}$ - функциональный;

$И_{внеш}$ - внешний износ [12].

Затратный метод применим к оценке практически любых объектов недвижимости, однако не во всех случаях такое применение оправдано [28]. Преимущество применения затратного метода связано с тем, что недостаточность или недостоверность информации о состоявшихся сделках по купле-продаже объектов аналогов или отсутствие доходов от объекта в ряде случаев ограничивает возможность использования других методов к оценке [25].

Доходный метод в отличие от затратного, направлен на получение данных об объекте недвижимости с точки зрения инвестора. При применении доходного метода основой для расчетов служит доход, который может принести объект недвижимости в будущем при его использовании в коммерческих целях [23]. Объект недвижимости в этом случае рассматривается только как источник дохода. К недостаткам данного метода относится построение всех расчетов на основе прогнозных данных. Он заключается в перерасчете потоков будущих доходов в их текущую стоимость [31]. Общий алгоритм расчетов при использовании доходного метода оценки предусматривает выполнение пяти операций:

- 1) Определение будущего валового дохода — основываясь на данных годовых балансовых отчетов по доходам и расходам предприятия за последние три года,

определяется валовой доход.

2) Вычитание операционных издержек - анализируются операционные расходы, которые отражены в балансе предприятия. Данный вид издержек отражает затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода.

3) Определение и корректировка чистого дохода - корректировка чистого дохода зависит от предпринимателя. В чистом доходе не учитываются расходы по обслуживанию кредитов и амортизационные отчисления.

4) Оценка и мультипликатор гудвилл - характеризует дополнительную стоимость, полученную в результате индивидуальных особенностей бизнеса и добавленную к стоимости оцениваемой недвижимости.

5) Определение окончательной стоимости недвижимости - при этом могут использоваться методы капитализации доходов, дисконтированных денежных потоков и техника остатка [38].

Для понимания сущности методов оценки объектов доходной недвижимости необходимо твердо знать хотя бы две из шести функций сложного процента, которые характеризуют количественные изменения стоимости денег во времени. К этим двум функциям относятся:

- будущая стоимость единичного вложения - величина будущей стоимости денежной единицы объекта недвижимости через p периодов:

$$A_n = (1+E)^n, \quad (6)$$

где A_n - первоначальный вклад;

E - фактическая ставка сложного процента;

- текущая стоимость единичного вложения - сегодняшняя стоимость денежной единицы объекта недвижимости, получаемой через p периодов при заданных i процентах годовых:

$$B_n = A_n \cdot n \times (1+i)^n \quad (7)$$

- текущая стоимость единичного вложения за период - настоящая стоимость серии будущих равных единичных платежей в течение n периодов при ставке сложного процента i :

$$D_n = P \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i} \quad (8)$$

где P - известный поток равновеликих платежей в конце каждого периода;
 - будущая стоимость единичного вложения за период - будущая стоимость серии будущих равных единичных платежей в течение n периодов при ставке сложного процента i :

$$\frac{(1+i)^n - 1}{i} \quad (9)$$

- амортизация единичного вложения - показывает, каким должен быть размер платежей в течение n периодов, чтобы их настоящая стоимость при норме процента i была равна 1:

$$P = D_n \times \frac{(1+i)^n \times i}{(1+i)^n - 1} \quad (10)$$

- фонд возмещения - величины равновеликих платежей, аккумулирующих на счету к концу срока аннуитета 1 денежную единицу:

$$P = A \times \frac{(1+i)^n \times i}{(1+i)^n - 1} \quad (И)$$

При применении доходного метода основой для расчетов служит доход, который может принести объект недвижимости в будущем при его использовании в коммерческих целях. Данный метод является главным при установлении стоимости объектов, находящихся в коммерческом использовании. Он позволяет получить простое, логически обоснованное суждение о цене объекта недвижимости.

Третьим методом является сравнительный, базирующийся на легкодоступной рыночной информации и позволяющий получить простое, логически обоснованное суждение о цене объекта недвижимости. Основой смысла состоит в том, что покупатель объекта недвижимости не заплатит за него цену больше той, по которой может быть приобретен аналогичный по всем показателям объект недвижимости.

Этот метод основан на принципе замещения, который гласит, что при наличии нескольких товаров или услуг схожей пригодности тот из них, который имеет самую низкую цену, пользуется наибольшим спросом и имеет самое широкое распространение.

При использовании сравнительного метода сначала подбираются аналогичные объекты недвижимости, с известной рыночной ценой. После сравнения их технико-экономических параметров фиксируются различия и вносятся соответствующие поправки в стоимостном виде, определяется базовая стоимость [22]. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, возникает необходимость корректировки цен продажи объектов сопоставления.

Рассмотрим последовательно основные операции расчета (рисунок 1.1) [1]:

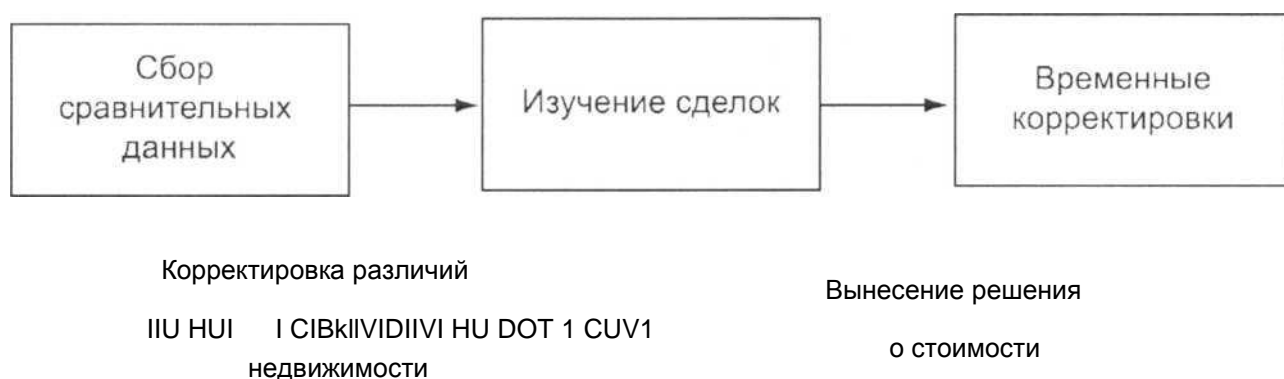


Рисунок 1.1- Алгоритм применения метода сравнения при оценке объектов недвижимости

1) сбор сравнительных данных — собирается максимально возможное количество информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, обязательно должны присутствовать информация о стоимости одного квадратного метра пло-

щади объекта, дате сделки, местонахождении объекта, условиях сделки и другие показатели;

2) изучение сделок - нужно убедиться, что сделка состоялась между двумя независимыми сторонами и на уплаченную цену не повлияли никакие факторы, в том числе и близкие отношения между сторонами, нужно проверить достоверность информации о сделке и условиях продажи;

3) временные корректировки - в условиях экономики с высоким уровнем инфляции нужно знать точную дату сделки, чтобы внести поправки при анализе данных;

4) корректировка различий по сопоставимым объектам недвижимости - определяются различия между сравниваемыми объектами недвижимости и выражает их в той или иной форме;

5) вынесение решения о стоимости объекта недвижимости [4].

Стоимость объекта недвижимости, определенная этим методом, равна средневзвешенной цене аналогичного объекта с поправками, учитывающими его отличие от оцениваемого объекта:

$$C_p = U_n + I_{K_{\text{кор}}} , \quad (12)$$

где C_p - рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости;

$Ц_p$ - продажная цена объект;

$I_{K_{\text{кор}}}$ - сумма поправочных корректировок.

Следует помнить, что существует опасность прийти к неправильному заключению о стоимости объекта недвижимости, если объекты для сопоставления изначально были выбраны не аналогичные по большинству параметров.

Сравнительный метод основан на мнении свободного рынка, выраженного в ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных зданий или сооружений. Этот подход дает весьма точные результаты при определении стоимости, однако его применимость ограничена в регионах со слабо развитым рынком недвижимости [1].

Методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об

относительной значимости показателей стоимости должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. 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.

1.3 Факторы, влияющие на стоимость объектов жилой недвижимости

Определение стоимости объекта жилой недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости, так и на ценность рассматриваемой собственности. Изменение стоимости объектов жилой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость объектов жилой недвижимости могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням [2].

Первый уровень - это уровень влияния глобальных факторов в результате взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, политических, эколого-географических. На данном уровне оценке подлежат факторы, носящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но косвенно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке и на оцениваемый объект.

Социальные факторы:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования;
- базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним

объектам и их владельцам, чувство собственности;

- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения;

- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;

- стиль и уровень жизни.

Экономические факторы:

- общее состояние мировой экономики;

- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;

- финансовое состояние предприятий;

- факторы спроса - уровень занятости, доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения;

- факторы предложения - наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу;

- затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

Эколого-географические факторы:

- географическое расположение;

- экология;

- сейсмологические факторы;

- геологическое состояние и природные ресурсы.

Расположение объекта недвижимости может накладывать определенные ограничения на его использование с точки зрения охраны окружающей среды. Эти ограничения могут вытекать из карты районирования, составленной местными властями, или предполагаемого загрязнения окружающей среды в процессе эксплуатации объекта.

Политические факторы:

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- строительные нормы и правила;
- услуги муниципальных служб - дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства, лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень - уровень влияния локальных факторов. На этом уровне имеют место такие факторы, как: местоположение объекта, физические характеристики объекта недвижимости, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом.

Местоположение:

- размещение объектов в плане города (района);
- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- примыкающее окружение.

Местоположение - наиболее важный фактор. Важно сопоставлять размер участка с размером здания и устанавливать, соответствует ли участок предъявляемым к нему требованиям. Наличие общественного транспорта и мест стоянки автомобилей увеличивает стоимость недвижимости.

Физические характеристики:

- площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;

- привлекательность, комфорт.

Текущее состояние недвижимости является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости, как и наличие коммунальных услуг: газа, воды и электричества, надежность и качество снабжения.

Условия финансирования:

- условия выделения средств;
- процентные ставки;
- сроки кредитования.

Третий уровень - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости. На этом уровне учитываются факторы, обусловленные его характеристиками: архитектурно-строительные и финансово-эксплуатационные факторы.

К архитектурно-строительным факторам относятся, прежде всего, объемно-планировочные показатели. Недвижимость должна соответствовать климатическим условиям, быть хорошо спланирована, иметь хорошее естественное освещение помещений, привлекательный внешний вид. Кроме того, объект жилой недвижимости должен соответствовать требованиям сейсмоустойчивости. Планировка и размещение объектов недвижимости очень важны для пользователей, так как они напрямую влияют на эффективность использования зданий для определенных целей [7].

Финансово-эксплуатационные факторы:

- доходы;
- эксплуатационные расходы.

Влияние факторов на стоимость недвижимости может происходить одновременно на различных уровнях. Данные факторы необходимо учитывать последовательно в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости [17]. Совокупность приведенных выше факторов определяет среднюю цену на рынке.

Параметры, корректирующие цену отдельно взятого объекта жилой недвижимости по отношению к среднему уровню цен, делятся на три категории: постоян-

ные, условно-постоянные и условно-переменные.

Постоянные параметры объекта жилой недвижимости отражают характеристики, которые относятся к дому в целом. К этим параметрам причисляют: район и тип здания. Важно расположение района относительно центра города. Принято считать, что близость к центру однозначно поднимает стоимость, но это не всегда так, иногда престиж района определяется исторически сложившимся мнением людей. Близость зон отдыха, леса, парка или водоема повышает стоимость жилья, в то время как соседство с действующим предприятием, близость шумной или загруженной автотранспортом магистрали снижают цену квартиры. Развитая инфраструктура, наличие детских садов, школ, поликлиник, спортивных центров, магазинов, предприятий бытового обслуживания и мест развлечений делает жизнь более удобной и, как следствие, повышает стоимость недвижимости в прилегающих микрорайонах [35].

К условно-постоянным относят факторы, которые, как правило, не могут быть изменены владельцами. В их числе общая площадь, этаж, планировка, высота потолков, материал стен, естественная освещенность помещения, ориентация квартиры, балкон, наличие лифта и внешнее окружение. Довольно удобны квартиры со свободной планировкой, позволяющей сделать столько комнат, сколько нужно, но в этом случае площадь должна быть достаточно большой. Желательно, чтобы солнечные лучи попадали в комнату не менее чем три часа в день, поэтому хорошо, если окна квартиры выходят на разные стороны [15].

К условно-переменным относятся параметры, связанные с комфортностью жилища: состояние полов, потолка, стен, окон и дверей, инженерные коммуникации. На самой низкой ступеньке находятся квартиры, в которых не было ремонта с момента постройки дома. Выбор подобной квартиры дает возможность серьезно снизить цену и сэкономить средства на ремонт, включающий перестилание полов, полную смену сантехники. Самыми непривлекательными считаются квартиры, в которых жили различного вида асоциальные граждане (наркоманы, алкоголики). На высшей ценовой ступени - квартиры в престижных домах со «свежим» ремонтом и

встроенной техникой [33].

Первые две группы позиционируют объект жилой недвижимости, определяя к какому классу, он принадлежит. Характеристики параметров второй группы однозначно влияют на формирование цены — увеличение или уменьшение. Что же касается параметров третьей группы, то их воздействие определяется исходными характеристиками из первых двух групп.

Одной из особенностей российского рынка жилой недвижимости является то, что люди стремятся жить в центре города, а стоимость остальных районов пропорционально снижается по мере удаления от центра. Увеличение площади квартиры ведет к снижению стоимости квадратного метра. Как можно заметить, изменение цены одного квадратного метра в зависимости от общей площади квартиры не является пропорциональным [36].

В число факторов понижающих цену квартиры входит расположение на крайних этажах. В среднем квадратные метры объекта жилой недвижимости на крайних этажах стоит на 5% меньше, чем в квартирах на средних этажах [20].

Существенными достоинствами при оценке квартир являются:

1) Расположение — за счет этого можно сделать существенную наценку в том случае, если жилище находится на первом этаже дома на «красной линии». Впоследствии эту квартиру могут выкупить под коммерческую недвижимость, а там цены совсем другие. В других случаях квартиры на верхнем и нижнем этаже ценятся не так сильно. Оптимальное расположение квартиры - это 3-5 этаж в многоэтажке.

2) Наличие или отсутствие лифта - для кого-то это достоинство, а кто-то считает, что платить деньги за квадратные метры лифта - лишняя роскошь. Однако если квартира высоко, отсутствие лифта - серьезная проблема при переезде, после рождения ребенка или если в семье имеется инвалид.

3) Наличие балкона или лоджии - это не только «лишние» квадратные метры, не учитываемые при уплате налогов и квартплате, но и удобство. Летом можно организовать кабинет на свежем воздухе, если лоджия достаточно велика. А зимой

на балконе традиционно хранится всё ненужное, что жалко выбросить. И, конечно, это идеальное место для велосипедов и прочего спортивного инвентаря.

4) Наличие кладовки или закутка, который можно переделать под кладовку. Для рачительных хозяев наличие склада для варений, солений, зимней одежды, обуви и прочего - отличный вариант.

5) Просторный санузел - идеально, если в ванной есть возможность установки стиральной машинки, душевой кабинки. Лучше, если туалет и ванная комната будут отделены перегородкой. Наличие теплых полов - еще один повод повысить стоимость квартиры в целом.

6) Наличие ремонта - на квартиру с современным евроремонтом, утепленными полами и подвесными потолками стоит делать большую наценку. Обычно она эквивалента стоимости ремонтных работ, но можно взять и чуть выше. За хороший ремонт покупатели с радостью доплатят.

7) Наличие шкафов-купе - при переезде шкаф-купе никуда не девается, а покупатели получают удобную альтернативу обычным шкафам.

8) Наличие встроенной кухни - как правило, она довольно функциональна, плюс ее наличие автоматически делает квартиру пригодной к проживанию с первого дня. Как говорится, любая квартира начинается с кухни.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Необходимо установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

1.4 Сравнение отечественного и зарубежного опыта оценки объектов жилой недвижимости

В каждой стране наибольшей ценностью считается жилая недвижимость. Граждане, обладающие достаточными финансовыми возможностями, стараются

вложить их в различную недвижимость. Причина этих вложений определяется неуклонным ростом стоимости недвижимости. Тем самым, за счет роста цен, гарантируя постоянный и немалый доход своим собственникам. Проведенные исследования показали, что все чаще жилье приобретается не для постоянного проживания, а для отдыха или диверсификации финансовых инструментов. Помимо непосредственно роста стоимости, недвижимость может приносить доход от сдачи в аренду.

Следует отметить, что на сегодняшний день без предварительной оценки недвижимости не проходит ни одна операция. Оценочная деятельность весьма востребованная услуга и приносит достаточно хороший доход. Оценочные компании укомплектованные профессионалами постоянно оказывают услуги как большим компаниям, так и физическим лицам в вопросе выявления рыночной цены жилого объекта. От результата оценки зависит финансовая обеспеченность собственника продаваемого жилья.

Сложилось убеждение, что оценочная деятельность - одно из новых направлений, проявившихся в России с началом рыночных реформ в экономике. Во многом это действительно так, учитывая, что специальность «оценщик» приравнена к профессии сравнительно недавно, но периодом расцвета оценочной деятельности в России является девятнадцатый век [1].

Главная роль в установлении оценочных норм по закону отводилась уездным оценочным комиссиям, которые лучше знали местные условия. Для оценки стоимости конкретного объекта жилой недвижимости владелец обязан был сообщить по требованию земской управы сведения о составе, ценности и доходности имущества с подтверждением соответствующими документами.

Начало двадцатого века характеризуется периодом активной работы по переоценке недвижимого имущества. Первая массовая переоценка проведена в 1901 году, планировалось проведение переоценки недвижимости в 1914 году, но она не состоялась в связи с началом Первой мировой войны.

В период с 1991 по 1993 год в России произошли события, которые явились

предпосылками для зарождения института независимой оценки. Это было связано с началом приватизации государственной собственности и прекращением государственного регулирования цен. Данный этап характеризуется отсутствием профессиональных кадров в этой области, а также каких-либо стандартов и методических рекомендаций. Оценка недвижимости осуществлялась работниками БТИ, экспертами страховых компаний, аудиторами, независимыми экспертами. В качестве основы для оценки использовались Международные стандарты оценки, Европейские стандарты оценки, Единые стандарты профессиональной практики оценки Соединенных Штатов Америки и так далее.

Период с 1998 по 2006 год можно охарактеризовать как этап усиления государственного регулирования оценочной деятельности, выраженного в форме лицензирования. Оценочная деятельность в Российской Федерации за последние годы достигла значимых результатов и осуществляется в соответствии с Федеральным Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) [1].

С 2008 года по настоящее время происходит окончательное закрепление саморегулирования оценочной деятельности, выраженное, в частности, в передаче ряда функций, в том числе разработки федеральных стандартов оценки, Национальному совету по оценочной деятельности. Государство все больше выступает в роли участника рынка оценочных услуг, а не его регулятора [29].

Несмотря на то, что оценочная деятельность в России появилась и сформировалась позже, чем в Европейских странах, она получила хорошую основу для эффективного развития и функционирования, а так же возможность использовать неоценимый опыт других стран.

Оценка недвижимости в Соединенных Штатах Америки - поле деятельности профессионалов с большим опытом работы, высшим образованием и специализированной подготовкой в области оценки. Потребность в оценке недвижимости возникла во время резкого падения ее стоимости в период 30-х годов двадцатого века. До этого периода данная область была мало разработана, хотя первые стан-

дарты оценочной практики были опубликованы в 1929 году. Данное направление развивалось как частная деятельность и до 90-х годов регулировалось только обществами оценщиков. На основе американского опыта выделяется пять уровней регулирования профессионального поведения оценщиков.

Первый уровень связан с общегражданскими федеральными и местными законами, которым обязан подчиняться любой человек. В противном случае общество вправе наказать нарушителя.

Второй уровень связан с законами, относящимися к определенным группам людей. Это законы и правила, регулирующие особые виды деятельности. Оценочная деятельность подпадает под эту категорию контроля.

Третий уровень включает стандарты оценки, различные кодексы этики, разработанные профессиональными организациями для контроля деятельности своих членов. Согласие следовать им — одно из условий членства в организации, а нарушители могут наказываться в дисциплинарном порядке. Высшим наказанием обычно является исключение из профессиональной организации.

Четвертый уровень представляют стандарты, устанавливаемые различными организациями оценщиков. Требования для членства в большинстве таких организаций сводятся к соблюдению кодекса профессиональной этики и стандартов данной организации.

Пятый уровень связан с личными правилами, вырабатываемыми людьми для установления собственных жизненных норм в соответствии с личными (и религиозными) убеждениями.

Для оценщика очень важно вовремя получить достоверную информацию. В настоящее время в Соединенных Штатах Америки рыночная информация передается через модемы. В результате она обновляется ежедневно, что важно для оценщика. Другим средством получения информации для оценщика являются брокерские риэлторские фирмы. Они специализируются на рынке приносящей доход недвижимости и располагают надежной информацией о продаже объектов, об условиях финансирования сделки и условиях заключения договоров.

Опыт для оценки можно приобрести, работая помощником оценщика, подрядчиком или риэлтором. Некоторый необходимый опыт можно получить, работая по оценке квартир. Желательно, чтобы начинающий оценщик поработал с опытным профессионалом, который бы контролировал их совместную работу и брал на себя часть ответственности, ставя свою подпись в отчете в качестве контролирующего оценщика. Многие считают, что требуется хотя бы два года практики для того, чтобы оценщик мог подписывать отчет об оценке недвижимости.

Развитие рынка оценки и контроль за его деятельностью, включая организацию базы данных и установление процедур сертификации оценщиков, работающих на территории Республики Молдова, осуществляет Общественный совет оценщиков при Национальном агентстве по геодезии, картографии и кадастру. Совет ведет реестр оценщиков, осуществляющих деятельность в Республике Молдова. Исполнительный орган Совета состоит из 9 человек — представителей административных органов и независимых оценщиков, имеющих сертификат не ниже магистра оценки.

Процесс функционирования рынка оценки можно разделить на две части: оценка для государственных нужд и оценка для нужд частного сектора. Эти два сегмента организованы отдельно. Они могут быть объединены в случае осуществления оценки для целей передачи государственного имущества в частный сектор и наоборот.

Сегодня в Молдове появились различные элементы системы оценки. Наиболее действенная система оценки должна выполнять три функции:

- 1) она должна быть доступной для потребителя стоимости;
- 2) предоставлять и обеспечивать информационную прозрачность в отношении эффективной стоимости объекта;
- 3) осуществлять функцию обоснованных консультаций в отношении наилучшего использования объекта либо принятия решения в отношении его стоимости.

Система лицензирования на первом этапе осуществляется в двух направлениях: оценка недвижимости и оценка бизнеса. Система лицензирования функционирует

на региональных принципах, способствуя развитию рынка оценки по всей Республике. Другим действенным механизмом создания цивилизованного рынка оценки является система сертификации, которая является наиболее действующим механизмом защиты прав потребителя и в перспективе должна обеспечить гарантии качества лицензии, при минимальных затратах на ее выдачу. Лицензированию подлежат организации, занимающиеся оценочной деятельностью по указанным направлениям и имеющие в штате необходимое количество сертифицированных оценщиков. Официальная система сертификации является единой и осуществляется Общественным Советом оценщиков. Предусматриваются следующие категории оценщиков:

- сертифицированный оценщик;
- мастер оценки;
- магистр оценки.

Полноценное функционирование рынка оценки является задачей государственной важности, поэтому система оценки является «открытой», что подразумевает возможность обоснованного отказа от использования результатов ранее проведенной оценки, открытый доступ к методологии определения стоимости. В соответствии с принципом «открытости системы оценки» и «защиты стоимости», при Общественном Совете Оценщиков создается апелляционная комиссия, в состав которой входят представители администраций и независимых оценщиков. В задачи этой комиссии входит обеспечение возможностей досудебного разбирательства при возникновении спорных вопросов.

Организация регулирования рынка оценки осуществляется как на государственном, так и на местном уровне. При этом местным органом запрещено создавать собственные методологии. Местные административные органы должны выступать такими же потребителями оценочных услуг, как иные юридические и физические лица.

Государство на рынке оценки выступает не только регулятором, но и прямым участником, непосредственно осуществляющим оценку. При этом квалификация

государственного оценщика должна быть на уровне не ниже частного. Сфера деятельности государственного оценщика должна ограничиваться оценкой имущества (недвижимости) для целей налогообложения и оценкой для целей определения (согласования) тарифов для естественных монополий.

Оценка обеспечения ссуд в Украине является одним из важнейших сегментов рынка оценочных услуг. По объему этот сегмент уступает только услугам по оценке государственного имущества при приватизации и передаче в аренду.

Уже в 1993 году банки начали взаимодействовать с независимыми оценщиками, так как адекватная оценка необходима во избежание не возврата кредита. Для государственных банков гарантом добросовестной работы оценщика являлись лицензия на оценку государственного имущества при приватизации, выданная органами приватизации, и согласование отчетов в этих органах. При этом лицензирующий орган не нес ответственности за качество проводимой оценки, и значительная часть кредитов не была возвращена государству в результате некомпетентной оценки обеспечения.

В дальнейшем банки, в целях обеспечения возврата выданных кредитов, пользовались услугами «родственных» структур, доверие к которым объяснялось личным отношением руководителей банков или услугами оценщиков, работающих на условиях гарантии продажи. Создание отделов оценки внутри банков не гарантировало достоверность оценки и высокий профессиональный уровень подготовки оценщиков.

Профессиональной организацией, регулирующей оценочную деятельность в Чехии, является Чешская палата оценщиков (ССА), национальным органом по сертификации оценщиков - Чешский институт аккредитации, предоставляющий право Чешской палате проводить сертификацию. Чешская палата оценщиков была создана 27 марта 1992 года, как независимая и некоммерческая ассоциация физических и юридических лиц, работающих в области оценки недвижимости. В тот же день был подписан и устав ССА. Основные направления деятельности ССА состоят в том, чтобы содействовать работающим в области недвижимости

оценщикам, разрабатывать принципы и методологию оценки недвижимости, собирать необходимую для оценщиков информацию, а также повышать квалификацию оценщиков. Членство в Палате оценщиков не является обязательным требованием к ведению деятельности. В настоящее время не существует никакого специального законодательства, регулирующего оценку недвижимости.

В стране были разработаны стандарты по оценке недвижимости, земли, бизнеса, стоимости финансовых активов, оценке движимого имущества, материальных и нематериальных активов и сырьевых ресурсов. Все члены ССА обязаны соблюдать требования стандартов при проведении оценки. Соблюдения стандартов ССА при проведении оценки требуют государственные банковские учреждения Чешской Республики.

Оценщик согласно национальным стандартам Чехии должен быть опытным специалистом, хорошо разбирающимся в текущих экономических тенденциях, спросе и предложении на рынке и в правовых нормах. Его профессиональные знания должны быть разносторонними и включать владение методологией, знание экономики и законодательного регулирования.

В Чехии действуют две группы оценщиков. Первая группа - судебные эксперты, зарегистрированные в реестре областных судов и назначаемые на проведение оценки председателем областного суда, вторая - сертифицированные оценщики - физические лица.

Сертифицированные оценщики могут иметь лицензию трех видов: на оценку недвижимого имущества, на оценку движимого имущества, на оценку финансовых активов. Для получения лицензии соискатель должен представить собственную систему оценки.

В последние годы в законодательство Финляндии были внесены изменения, регулирующие оценку объектов недвижимости. В частности, законодательно предусмотрена оценка активов инвестиционных фондов с привлечением независимых оценщиков.

Оценка недвижимости в Финляндии может осуществляться без лицензии.

Оценочная деятельность регулируется общими нормами гражданского права. Не существует специальных профессиональных требований к оценщикам, за исключением случаев определения специальной стоимости. Оценка как специальная сфера деятельности выделилась в Финляндии в 70-х годах 20 века после введения отделов оценки в крупных агентствах недвижимости, затем появились небольшие оценочные компании.

Саморегулирование в сфере оценки недвижимости осуществляется в Финляндии тремя организациями:

- Финской ассоциацией оценки недвижимости (SKAY);
- Ассоциацией аккредитованной оценки недвижимости (КА);
- Аккредитованными оценщиками недвижимости (АКА).

Все три организации тесно взаимодействуют между собой. В Финляндии требование к страхованию ответственности оценщиков не является обязательным.

В Таиланде действуют две профессиональные организации: Ассоциация оценщиков Таиланда, в которую входят оценщики - физические лица и Тайская ассоциация стандартов оценки, в которую входят оценочные компании.

Все отчеты в Таиланде составляются оценочными компаниями и подписываются их ведущими оценщиками. Еще в 1992 году представители независимых оценочных фирм сформировали рабочую группу по поручению Ассоциации оценщиков для составления проектов национальных стандартов оценки. За основу были взяты стандарты Европы, Соединенных Штатах Америки и Малайзии, которые затем были модифицированы с учетом тайской практики оценки.

В Таиланде «квалифицированным оценщиком» является сотрудник компании, отвечающей следующим требованиям: в компании должны работать минимум два ведущих оценщика, имеющих право подписать отчет, составленный компанией; руководство компании и учредители не должны иметь прямой или косвенной заинтересованности в проведении оценки; ведущие оценщики фирмы должны быть аккредитованы Ассоциацией Оценщиков Таиланда.

Образовательные учреждения как государственные, так и негосударственные

проводят сертификацию оценщиков собственности. На данный момент в Таиланде еще не введено обязательное лицензирование, но существуют реестры квалифицированных оценщиков, выпускаемые Банком Таиланда и Комиссией по ценным бумагам и фондовому рынку.

Развитие оценочной деятельности в Латвии началось в 1994 году с момента создания Латвийской ассоциации оценщиков собственности. Осенью 1995 года была открыта школа оценщиков недвижимости при Латвийском Университете. Основным документом, определяющим требования к квалификации оценщиков Латвии, является постановление Кабинета Министров Латвии. В 1998 году Латвийской ассоциацией оценщиков собственности были изданы требования к содержанию отчета об оценке. Тем не менее при оценке объектов залога для банков до сих пор составляется краткое экспертное заключение.

На данный момент также действует постановление Кабинета Министров Латвии о лицензировании отдельных видов деятельности и постановление Службы земельного реестра Латвии о выдаче специального разрешения юридическим лицам - оценочным организациям. Постановление Службы Земельного Реестра вводит лицензирование оценочной деятельности, осуществляемой юридическими лицами.

В июне 1994 года по инициативе Австралийского института оценщиков и Земельных экспертов был создан Австралийский совет по Стандартам оценки. Цель деятельности совета - определение позиции стандартов в общей системе законодательства и внедрение их в практику оценки. На данный момент издано более 20 проектов стандартов практики оценки, которые частично утверждены Австралийским советом.

Австралийский институт оценщиков также выпускает руководства по оценке, стандарты практики оценки для объектов оценки в промышленности, жилой недвижимости, доходной собственности, оценки для целей залога и т. д. В 1995 году было опубликовано Руководство по управлению собственностью, в январе 1996 года - Руководство по надлежащему осуществлению процесса приобретения коммерческой недвижимости.

Профессиональной организацией оценщиков в Италии является Итальянский институт по оценке недвижимости. В итальянском законодательстве нет специального положения об оценке недвижимости, как в отношении принципов прозрачности ее проведения, так и ее качества, а также в отношении новой профессии оценщика недвижимости. Более того, отсутствуют какие-либо государственные или общественные постановления о надзоре за проведением оценки недвижимости.

В Италии суды или другие государственные учреждения ведут списки оценщиков, которым доверяется определение стоимости недвижимости. Во всяком случае, отсутствует официальная процедура проверки оценщиков с целью подтверждения их подготовки или обязательного посещения ими специальных курсов по методологии оценки. Иногда требуется, чтобы оценщик был ведущим членом некой ассоциации или профессиональной корпорации, или чтобы он имел какую-либо ученую степень.

Итальянский закон закрепляет особую концепцию стоимости, которой должны придерживаться оценщики собственности. Например, взаимосвязь между оценкой недвижимости, общественными работами и городской застройкой была отражена в двух специфических законах, более известных как акты Мерлони. Эти законы описывают процесс передачи подрядчику права владения недвижимостью, принадлежащей ведомственным учреждениям, для того, чтобы частично или полностью возместить затраты подрядчика на строительство. Сложность правильного определения стоимости делает инвестирование в недвижимость и управление недвижимостью все более трудоемким [29].

Хорошо проработанное законодательство и организованная система сбора, доступа к информации, работа на рынке профессиональных образованных и опытных специалистов создают условия для эффективного функционирования рынка недвижимости и осуществления обоснованной оценки объектов жилой недвижимости [21].

2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ЗЛАТОУСТА

2Л Характеристика объектов жилой недвижимости города Златоуста

Каждый объект недвижимости имеет свои особенности, потому что не бывает двух абсолютно одинаковых объектов. Описание объектов производится на основании визуального осмотра, технической документации квартир. При их описании необходимо использовать достоверную информацию, не скрывая недостатков жилого объекта. Для наглядности в работе рассматриваются две квартиры, расположенные в городе Златоусте, которые имеют как схожесть, так и отличия между собой. Город расположен у подножья горы Таганай, один из крупных промышленных городов Челябинской области. В городе континентальный климат, обеспечивающий продолжительную холодную зиму и короткое прохладное лето.

Первым объектом оценки является двухкомнатной квартирой, расположенной по адресу: Челябинская область, город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 8а, квартира 9. Преобладающая окружающая застройка в данном районе жилая.

Транспортная доступность оценивается как «отличная»: примерно три минуты пешком до автобусной остановки. Обеспеченность общественным транспортом района оценивается как «средняя»: рядом проходят 2 автобуса и 3 маршрутных такси, отдаленность от центра города - около 5 минут на транспорте [39]. Также имеется удобный подъезд к дому на легковом автотранспорте. Асфальтированное покрытие улицы и дворовых проездов, автомобильное движение может осуществляться всесезонно.

Вблизи объекта находятся все необходимые объекты городской инфраструктуры: детские сады и учебные заведения, культурно-просветительные, медицинские учреждения, предприятия торговли. В таблице 2.1 представлен перечень предприятий, расположенных в данном районе [40].

Таблица 2.1 - Предприятия, расположенные на проспекте 30-летия Победы

Адрес	Наименование предприятия и вид деятельности
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы	Автозаправочная станция «Азе № 180»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 10	Парикмахерская «Spa-центр»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 15	Автошкола «Златоустовская объединённая техническая школа росто досааф»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 7	Спортивная школа «Дюсш № 5 по боксу»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 21	Шинный центр «Vianor»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 15	Автошкола «Российская оборонная спортивно-техническая организация»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 7	Автозаправочная станция «Лукойл»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 14	Центр социальной защиты
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 7	Спортивная база «Тайфун»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 7	Кафе «Браво»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы	«Урал-12» гаражно-строительный кооператив
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 14	Магазин строительных материалов «Еврострой»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 7	Гостиница «Таганай»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 10	Детский спортивный центр «Агат»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 8	Продуктовый магазин «Причал»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 3	Отель «Никольский»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 7	Кафе «Уральские пельмени»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 11	Больница «Аметист»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 15	Златоустовский филиал «Современная гуманитарная академия»
Город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 15	Автошкола «Росто»

Также имеются службы, обслуживающие данный дом, которые представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2 - Службы дома, расположенного по адресу Челябинская область, город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 8а

Название	Адрес
Городская детская поликлиника	г. Златоуст, ул. Космонавтов, д. 7
Стоматологическая поликлиника, Городская детская поликлиника	г. Златоуст, проспект Гагарина 3-й микрорайон. Д. 12а
Почтовое отделение №19	г. Златоуст, проспект Гагарина 1-я линия, д. 16
Поликлиника, Златоустовская городская больница №1	г. Златоуст, ул. Космонавтов, д. 5
Стоматологическая поликлиника, Златоустовская городская больница №1	г. Златоуст, проспект Гагарина 4-я линия, д.11а
СМУ Ремстроймонтаж, ООО «Радуга»	г. Златоуст, проспект Гагарина 3-й микрорайон, д. 42а
Комитет городского хозяйства, ООО, Управляющая компания	г. Златоуст, ул. Нижне-Вокзальная 5-я, д. 1Б
Мировые судьи Судебный участок №2	г. Златоуст, ул. Тургенева, д.7
Участковый пункт полиции, Новозлатоустовский, отдел полиции, Межмуниципальный отдел МВД РФ по Челябинской области Участок №3	г. Златоуст, ул. Таганайская, д. 200

Проспект 30-летия Победы в Златоусте - это один из трёх проспектов Златоуста, протянувшийся вдоль западного берега городского пруда. Он начинается от улицы Таганайской и тянется сначала в юго-восточном, затем в южном направлении до кольцевой развязки с проспектом Юрия Гагарина. Длина проспекта составляет около четырёх километров.

На проспекте 30-летия Победы расположены магазин «Росоружие», парк отдыха «Никольский», гостиница «Таганай», отель «Никольский», автошкола ДОСААФ, Современная Гуманитарная Академия. Некоторая часть проспекта, проходящая

вдоль самого берега Златоустовского пруда, исполняет роль городской набережной. Жилой дом расположен на набережной городского пруда, характеристика которого представлена в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Характеристика жилого дома

Показатели	Данные
Тип дома	Многоквартирный дом
Состояние дома	Хорошее
Материал стен	Панельные
Тип перекрытий	Железобетонные
Тип фундамента	Ленточный
Год ввода в эксплуатацию	1994
Площадь дома	8 094,00 м ²
Количество подъездов	4
Количество этажей	10
Количество лифтов	4
Количество жилых помещений	140
Количество нежилых помещений	1
Площадь жилых помещений	8 025,20 м ²
Площадь нежилых помещений	68,80 м ²

Квартира расположена на третьем этаже 10-этажного жилого дома. По истечению 10 лет эксплуатации жилого помещения проведены ремонтные работы в виде замены оконных блоков на пластиковые стеклопакеты, замена входной двери и межкомнатных дверных проемов. Так же произведен вывод радиаторов систем отопления из панелей жилого дома во внутрь жилой зоны. Производился косметический ремонт в виде выравнивания стен и потолка, с последующей окраской и оклейкой обоями стен. Так же проводилась замена труб водоснабжения и установка водосчетчиков, нового змеевика.

Основные данные о квартире представлена в таблице 2.4, где более подробно указывается характеристика показателей.

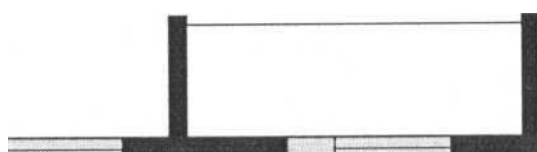
Таблица 2.4 - Характеристика объекта оценки

Показатель	Характеристика показателя
Площадь: общая / жилая	53,1 м ² /36,2 м ²
Тип планировки	Улучшенная
Количество комнат, их площадь	2: 18,79 м ² / 17,41 м ²
Площадь кухни	8,4 м ²
Санузел	Раздельный - 1,06 м ² 2,3 м ²
Высота потолков	2,50 м
Данные о перепланировке	Планировка квартиры полностью соответствует плану БТИ
Наличие балкона, лоджии, количество	Балкон, один
Проемы дверные	Простые, находятся в хорошем состоянии
Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты, двойные створные, находятся в хорошем состоянии
Полы	В жилых комнатах: линолеум В кухне: линолеум В ванной: плитка В других помещениях квартиры: линолеум Состояние хорошее
Стены	В жилых комнатах: обои В кухне: обои, плитка В ванной: плитка В других помещениях квартиры: обои Состояние хорошее
Потолки	В жилых комнатах: покрашены В кухне: покрашены В ванной: покрашены В других помещениях квартиры: покрашены Состояние хорошее

Плюсами оцениваемого объекта являются:

- улучшенная планировка;
- раздельные комнаты;
- большая кухня и раздельный санузел;
- большая прихожая с местом для хранения вещей.

Для наглядности данный объект представлен в виде рисунка (рисунок 2.1).



jg	Кухня	Жилая
	8,4	18,79
в	ОТ06	
Я	2,3 Q	общая 53,1
	1	жилая 36,2 «Г

Жилая
комната
17,41

Рисунок 2.1 - Планировка первого объекта оценки

К плюсам данного объекта можно отнести шаговую доступность к школам, детским садам и магазинам первой необходимости, а так же придомовую автомобильную парковку, что в наше время очень актуально.

Вторым объектом оценки является квартира, расположенная по адресу: Челябинская область, город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район дом 22, квартира 98. Преобладающая окружающая застройка в данном районе жилая.

Транспортная доступность оценивается как «отличная»: примерно одна минута пешком до автобусной остановки. Обеспеченность общественным транспортом района оценивается как «хорошая»: рядом проходят 2 автобуса и 8 маршрутных

такси, которые позволяют доехать до многих уголков города без пересадок. Отдаленность от центра города - около 15 минут на транспорте [39].

Данный объект имеет следующее окружение: школа, детские сады, почта, аптека, автомобильная стоянка, детская площадка. В таблице 2.5 представлен перечень предприятий, расположенных в данном районе [40].

Таблица 2.5 - Предприятия, расположенные на 2-й квартале Северо-Западном районе

Адрес	Наименование предприятия и вид деятельности
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 4	Аптека «Здоровье»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 4	Аптека «Форте»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 25-а	Универсам «Пятёрочка»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 18-б	Досуговый центр «Старый замок»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 25-а	Магазин автозапчастей «Перпетуум мобиле»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 21	Универсам «Магнит»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 4	Продуктовый магазин «Ника»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 17	«Уралбашкомплект»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 25-а	Магазин алкогольной продукции «Красное и белое»
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 5	Женская консультация №2
Город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район, дом 18-б	Производство металлических изделий и заготовки ООО «Интерурал»

Также имеются службы, обслуживающие данный дом, которые представлены в

таблице 2.6.

Таблица 2.6 - Службы дома, расположенного по адресу Челябинская область, город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район дом 22

Название	Адрес
Поликлиника, Городская больница №2	Златоуст, ул. Мельнова, д. 7а
Стоматологическая поликлиника, Городская больница №2	Златоуст, 1-й квартал район Северо-Западный, д. 12
Почтовое отделение №34	Златоуст, 1-й квартал район Северо-Западный Д.12
Комитет городского хозяйства, ООО, Управляющая компания	Златоуст, ул. 5-я Нижне-Вокзальная, д. 1Б
Детская городская поликлиника, Златоустовская городская больница №3	Златоуст, 1-й квартал район Северо-Западный, д. 7
ЖЭУ № 4, 000	Златоуст, район 2-й квартал Северо-Западный, д. 11
Мировые судьи Судебный участок №7	Златоуст, ул. Бушуева, д. 4
Участковый пункт полиции, Отдел МВД РФ по Златоустовскому городскому округу Челябинской области Участок №4	Златоуст, ул. Нижне-Заводская 3-я, д. 6а

Спальный район, не имеет промышленных предприятий. Находится на Чувашской горе, по границе территории района, состоящего из двух кварталов (первого и второго). Данный микрорайон застроен в советское время силами и средствами металлургического завода для своих работников, численность которых составляла в советское время более десяти тысяч человек.

Протекает река Чувашка - это левый приток реки Ай, впадает рядом с Дворцом культуры «Металлург». Рядом расположен стадион «Металлург» со своим спортивным комплексом, они являются спортивными культурными центрами для жителей северо-западного района.

Жилой дом расположен на Чувашской горе, характеристика которого представлена в таблице 2.7

Таблица 2.7 - Характеристика жилого дома

Показатели	Данные
------------	--------

Тип дома	Многоквартирный дом
Состояние дома	Хорошее
Материал стен	Панельные
Тип перекрытий	Железобетонные
Тип фундамента	Ленточный
Год ввода в эксплуатацию	1992
Площадь дома	7 341,84 м ²
Количество подъездов	3
Количество этажей	9
Количество лифтов	3
Количество жилых помещений	108
Количество нежилых помещений	1
Площадь жилых помещений	7 149,70 м ²
Площадь нежилых помещений	192,14 м ²

Квартира расположена на седьмом этаже 9-этажного жилого дома. По истечению 12 лет эксплуатации жилого помещения проведены ремонтные работы в виде замены оконных блоков на пластиковые стеклопакеты, замена входной двери и межкомнатных дверных проемов. Так же произведена замена радиаторов системы отопления на более энергоэффективные (биметалл). Производился косметический ремонт в виде выравнивания стен и потолка, с последующей окраской и оклейкой обоями стен. Так же проводилась замена труб водоснабжения и установка водосчетчиков, нового змеевика, облицовка кафелем отдельного санузла. Произведена заливка и выравнивание пола под ламинат в жилых комнатах, а так же в прихожей данного объекта. Произведен монтаж системы вентиляции отдельного санузла и кухни. Произведено остекление и облицовка стен балкона. Через 10 лет эксплуатации произведена замена деревянных рам на пластиковые стеклопакеты для сохранения более комфортной температуры в помещении. Основные данные о квартире представлена в таблице 2.8, где более подробно указывается характеристика показателей.

Таблица 2.8 - Характеристика объекта оценки

Показатель	Характеристика показателя
Адрес	Челябинская область, город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район дом 22, квартира 98
Площадь: общая / жилая	50,5 м ² /29 м ²
Тип планировки	Улучшенная
Количество комнат, их площадь	2: 17,0 м ² / 12,0 м ²
Площадь кухни	8, 0 м ² ~
Санузел	Раздельный - 1,0 м ² 2,2 м ²
Высота потолков	2,50 м
Данные о перепланировке	Планировка квартиры полностью соответствует плану БТИ
Наличие балкона, лоджии, количество	Балкон, один
Проемы дверные	Простые, находятся в хорошем состоянии
Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты, двойные створные, находятся в отличном состоянии
Полы	В жилых комнатах: линолеум В кухне: линолеум В ванной: плитка В других помещениях квартиры: линолеум Состояние отличное
Стены	В жилых комнатах: обои В кухне: обои, плитка В ванной: плитка В других помещениях квартиры: обои Состояние отличное
Потолки	В жилых комнатах: покрашены В кухне: покрашены В ванной: покрашены В других помещениях квартиры: покрашены Состояние хорошее

Плюсами оцениваемого объекта являются:

- отдельные комнаты;
- улучшенная планировка;
- большая кухня и отдельный санузел.

Для наглядности данный объект представлен в виде рисунка (рисунок 2.2).

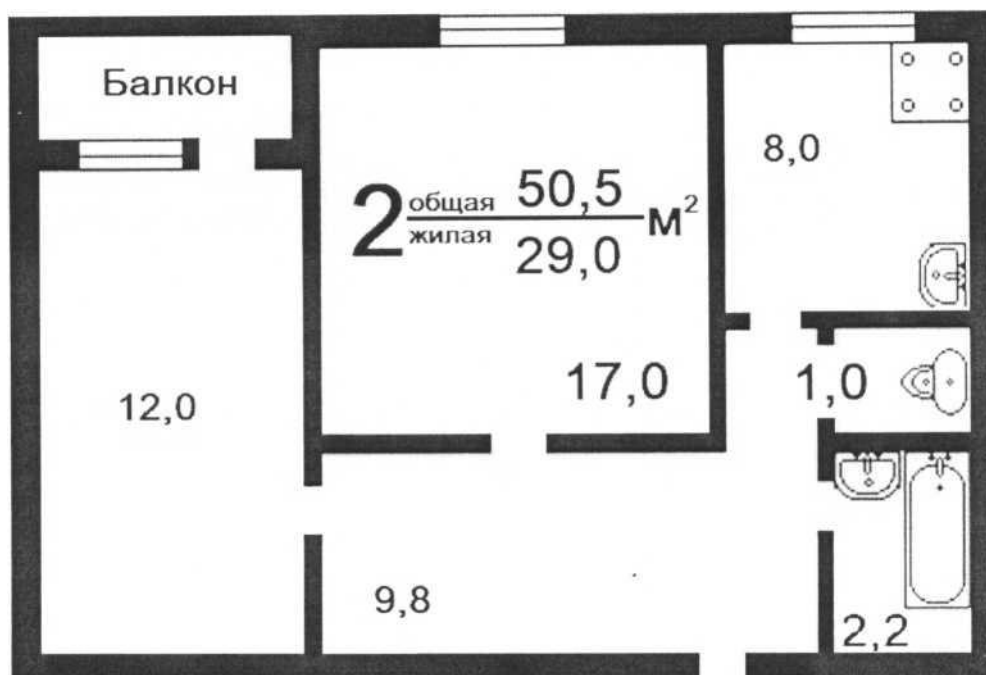


Рисунок 2.2 - Планировка второго объекта оценки

К плюсам данного объекта можно отнести шаговую доступность к магазинам первой необходимости, школам и детским садам, а так же придомовую автомобильную парковку, что в наше время очень актуально.

2.2 Расчет стоимости оцениваемых объектов жилой недвижимости

При оценке жилых объектов недвижимости необходимо учитывать множество особенностей и факторы, влияющие на стоимость данных объектов. Оценивание жилой недвижимости предполагает установление цены на квартиры и комнаты, расположенные в многоэтажках, частные дома с земельными участками, дачные постройки. В данном случае оценка проводится с выявлением рыночной цены двух квартир. Существует три метода определения цены жилых помещений: доходный, затратный и сравнительный.

Оценка доходным методом предполагает, что объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Объекты, выбранные для оценки являются жилыми и не

приносят доход владельцам данных объектов жилой недвижимости, поэтому данный метод при расчетах не будет использоваться.

Затратный метод применяется при установлении стоимости частных домов. Этот метод предполагает определение расходов на восстановление жилого помещения, учитывая его естественный износ. Затратный метод применяется в том случае, если речь идет об устаревшем или разрушенном здании, требующем немалых вложений. Кроме того, способ востребован по отношению к объектам специального назначения, у которых мало аналогов, а также в сфере страхования.

Также затратный метод используется:

- при принятии решения о сносе жилого здания;
- при необходимости в оценке нанесения ущерба из-за природных катаклизмов;
- считается самым надежным при оценке новых сооружений;
- при страховании объекта;
- выбирается для тех зданий, которым требуется реконструкция;
- при исследовании стоимости нового построения.

Затратный метод основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. В данном случае оцениваются две квартиры в разных многоквартирных домах, которые являются встроенными частями многоквартирного жилого дома. Применение затратного метода, основанном на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является технически невозможным.

В данном случае стоимость объектов оценки рассчитывается сравнительным подходом. При его применении стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов жилой недвижимости. Первым

объектом оценки является квартира, расположенная по адресу Челябинская область, город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 8а, квартира 9. Данные о оцениваемом объекте и выбранных аналогах, а также корректировка показателей представлены в таблице 2.9.

Таблица 2.9 - Корректировка объектов - аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2
Местоположение	Челябинская область, город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 8а, квартира 9	Челябинская область, город Златоуст, улица 40 лет Победы, дом 16.	Челябинская область, город Златоуст, улица имени Я. М. Свердлова дом 26
Корректировка			2%
Год постройки	1994	1988	1984
Корректировка		2%	4%
Материал стен	Панель	Панель	Панель
Корректировка			
Этаж / этажность дома	3/10	9/9	2/5
Корректировка		2%	
Планировка	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка			
Общая площадь	53,1 м ²	53 м ²	52,7 м ²
Корректировка			3 %
Жилая площадь	36,2 м ²	43 м ²	38 м ²
Корректировка			
Площадь кухни	8,4 м ²	8,2 м ²	8 м ²
Корректировка			1 %
Санузел	Раздельный: 1,06 м ² /2,3 м ²	Совмещенный: 1,6 м ²	Раздельный: 1,03 м ² /2,5 м ²
Корректировка		1 %	
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			
Цена 1м ²		23584,91 руб.	20872,87 руб.
Цена объекта		1250000 руб.	1100000 руб.
Суммарная корректировка		7%	10%

Обоснование корректировок:

1) Местоположение. В данном случае корректировка на местоположение требуется второму аналогу так как объект располагается в худшем районе, в отличии от двух других.

2) Год постройки у объектов не сильно отличается, но аналоги поддаются корректировке из-за более позднего по сравнению с оцениваемым объектом.

3) Этаж / этажность дома. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах. Корректировка сделана на первый аналог из-за расположения на последнем этаже.

4) Планировка у всех объектов улучшенная планировка, корректировок не требуется

5) Общая площадь у второго аналога меньше, чем у остальных объектов.

6) Площадь кухни у второго аналога меньше, чем у оцениваемого объекта и первого аналога.

7) Санузел у первого аналога совмещен и меньше по площади по сравнению с другими объектами.

8) Состояние объектов хорошее, корректировка не требуется.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта:

1) Расчет скорректированной стоимости аналогов за 1 м²

Аналог 1 = 23584,91 - (23584,91 x 7%) = 21933,97 руб.

Аналог 2 = 20872,87 - (20872,87 x 10%) = 18785,58 руб.

2) Расчет стоимости объекта оценки за 1 м²:

Рыночная стоимость за 1 м² = (21933,97 + 18785,58) / 2 = 20359,78 руб.

3) Расчет рыночной стоимости объекта оценка:

Рыночная стоимость = 20359,78 x 53,] = 1081104,32 руб.

Второй объект оценивается аналогичным образом, расположен по адресу Челябинская область, город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район дом 22,

квартира 98. Данные о оцениваемом объекте и выбранных аналогах, а также корректировка показателей представлены в таблице 2.10.

Таблица 2.10- Корректировка объектов - аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2
Местоположение	Челябинская область, город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район дом 22, квартира 98	Челябинская область, город Златоуст, улица имени Е. И. Пугачева, дом 16	Челябинская область, город Златоуст, улица Березовая роща, дом 2
Корректировка		2%	
Год постройки	1992	2000	1999
Корректировка			
Материал стен	Панель	Панель	Панель
Корректировка			
Этаж / этажность дома	7/9	3/10	3/11
Корректировка			
Планировка	Улучшенная	Обычная	Обычная
Корректировка		1 %	1 %
Общая площадь	50,5 м ²	51,0 м ²	50 м ²
Корректировка			
Жилая площадь	29,0 м ²	41,0 м ²	39 м ²
Корректировка			
Площадь кухни	8,0 м ²	8,3 м ²	9 м ²
Корректировка			
Санузел	Раздельный: 1,0 м ² 2,2 м ²	Совмещенный: 1,7 м ²	Совмещенный: 2,0 м ²
Корректировка		2%	1 %
Состояние объекта	Отличное	Хорошее	Хорошее
Корректировка		2%	2%
Цена 1 м ²		28431,37 руб.	19600,00 руб.
Цена объекта		1450000 руб.	980000 руб.
Суммарная корректировка		7%	4%

Обоснование корректировок:

1) Местоположение. В данном случае корректировка на местоположение требуется первому аналогу так как объект располагается в худшем районе, в отличии от других объектов.

2) Год постройки у аналогов более ранний и для них корректировка не требуется.

3) Планировка у оцениваемого объекта лучше, чем у аналогов.

5) Общая площадь у объектов не имеет существенных различий и ни один объект не поддается корректировке.

6) Площадь кухни у аналогов лучше, чем у оцениваемого объекта.

7) Санузел у аналогов совмещен и меньше по площади по сравнению оцениваемым объектом, аналоги поддаются корректировке

8) Состояние оцениваемого объекта лучше, чем у аналогов.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта:

1) Расчет скорректированной стоимости аналогов за 1 м^2

Аналог 1 = $28431,37 - (28431,37 \times 7\%) = 26441,17$ руб.

Аналог 2 = $19600,00 - (19600,00 \times 4\%) = 18816,00$ руб.

2) Расчет стоимости объекта оценки за 1 м^2 :

Рыночная стоимость за $1\text{ м}^2 = (26441,17 + 18816,00) / 2 = 22628,59$ руб.

3) Расчет рыночной стоимости объекта оценка:

Рыночная стоимость = $22628,59 \times 50,5 = 1142743,8$ руб.

Исходя из проведенных расчетов сравнительным методом видно, что стоимость за один квадратный метр отличается, это зависит от того, в какой период времени была определена стоимость аналогов и из-за этого рыночная стоимость оцениваемых объектов разная. Второй объект оценки по результатам расчета имеет стоимость, равную 1142743,8 руб., в то время как первый объект оценки, имеющий большую площадь, по итогам расчета имеет стоимость 1081104,32 руб. Это говорит о том, что квартира большей площадью не всегда будет иметь большую стоимость. На нее влияют не только факторы оценки объектов жилой недвижимости, но и стоимость одного квадратного метра в период совершения оценки.

3 ОПЕРЕДЕЛЕНИЕ ВЛИЯНИЯ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Сравнительный анализ стоимости объектов недвижимости

При выполнении сравнительного анализа необходимо ознакомиться с рынком недвижимости для сравнения цен объектов данной работы и схожими объектами по площади, количеству комнат и остальным параметрам, рассмотренных во второй главе данной работы. Для наглядности взято несколько схожих квартир, данные о которых представлены в таблице 3.1 [43]. На основе сравнительного и затратного методов были рассчитаны приблизительные стоимости квартир, выбранных в качестве примера для данной работы. Стоимость первого объекта равна 1081104,32 руб., в то время как стоимость второго равна 1142743,8 руб.

Таблица 3.1 - Сравнение вторичного жилья

Адрес	Описание	Стоимость
Челябинская область, город Златоуст, улица Октябрьская, дом 6	Материал здания: Кирпич Этаж: 5/6 Площадь: 51,7 м ² Жилая площадь: 27,5 м ² Площадь кухни: 10 м ² Двухкомнатная квартира: балкон застеклен, евроокна. Рядом расположены магазины, больница, медицинский техникум, детский сад	1200000 руб.
Челябинская область, город Златоуст, проезд Профсоюзов, дом 12	Материал здания: Панель Этаж: 1/5 Площадь: 52 м ² Жилая площадь: 43 м ² Площадь кухни: 9 м ² Двухкомнатная квартира: имеется домофон, балкон застеклён. Рядом расположены детские сады, магазины, школа.	1050000 руб.
Челябинская область, город Златоуст, улица Шишкина, дом 13	Материал здания: Панель Этаж: 9/9 Площадь: 52 м ² Жилая площадь: 43 м ² Площадь кухни: 9 м ² Двухкомнатная квартира улучшенной планировки: сделан косметический ремонт, стоят новые радиаторы, евроокна, Рядом находится школа, детские сады, магазины	1075000 руб.

Продолжение таблицы 3.1

Адрес	Описание	Стоимость
Челябинская область, город Златоуст, улица имени Я. М. Свердлова дом 26	Материал здания: Панель Этаж: 2/5 Площадь: 52,7 м ² Жилая площадь: 28 м ² Площадь кухни: 8 м ² Двухкомнатная квартира улучшенной планировки: раздельный санузел, лоджия из спальни комнаты (застеклена), В шаговой доступности: магазины, детские сады, национальный парк "Таганай".	1000000 руб.
Челябинская область, город Златоуст, улица Березовая роща, дом 2	Материал здания: Панель Этаж: 3/11 Площадь: 50 м ² Жилая площадь: 40 м ² Площадь кухни: 10 м ² Двухкомнатная квартира: евроокна, установлены водосчетчики, железная дверь.	950000 руб.
Челябинская область, город Златоуст, улица имени Е. И. Пугачева, дом 16	Материал здания: Панель Этаж: 3/10 Площадь: 51 м ² Жилая площадь: 42 м ² Площадь кухни: 9 м ² Двухкомнатная квартира: евроокна, счётчики на воду, бак водонагреватель, свежий ремонт, натяжные потолки.	1490000 руб.
Челябинская область, город Златоуст, улица Урицкого, дом 27	Материал здания: Панель Этаж: 5/5 Площадь: 52 м ² Жилая площадь: 43 м ² Площадь кухни: 9 м ² Двухкомнатная квартира улучшенной планировки: евроокна, евробалкон, поменяна сантехника, поменяна система отопления, новые радиаторы Рядом расположены: детский садик, школа, магазины.	1030000 руб.
Челябинская область, город Златоуст, улица Профсоюзов, дом 5	Материал здания: Панель Этаж: 5/5 Площадь: 52 м ² Жилая площадь: 42 м ² Площадь кухни: 9 м ² Двухкомнатная квартира: застеклённый балкон, поменяны трубы. Рядом находится: школа, несколько детских садиков, различные магазины, салоны красоты.	980000 руб.

Окончание таблицы 3.1

Челябинская область, город Златоуст, улица 40 лет Победы, дом 16.	Материал здания: Панель Этаж: 9/9 Площадь: 53 м ² Площадь кухни: 9 м ² Жилая площадь: 44 м ² Двухкомнатная квартира улучшенной планировки: евроокна, лоджия застеклена, поменяно отопление, Рядом расположен: детский садик во дворе дома, круглосуточная аптека, школа, магазины.	1130000 руб.
Челябинская область, город Златоуст, квартал Медик, дом 2.	Материал здания: Панель Этаж: 6/9 Площадь: 52 м ² Площадь кухни: 9 м ² Жилая площадь: 43 м ² Квартира улучшенной планировки с косметическим ремонтом: евроокна, застеклённый балкон, отдельный санузел. Рядом расположены: детские садики, школы, различные магазины.	1430000 руб.

Изучив рынок двухкомнатных квартир вторичного жилья, которые схожи по описанию с выбранными объектами оценки, видно, что ранее рассчитанная рыночная стоимость объектов схожа со стоимостью изученного рынка жилой недвижимости. Так как стоимость квартир рассчитывалась в разный период, стоимость одного метра в квадрате меняется, эти изменения представлены в виде диаграммы (рисунок 3.1).

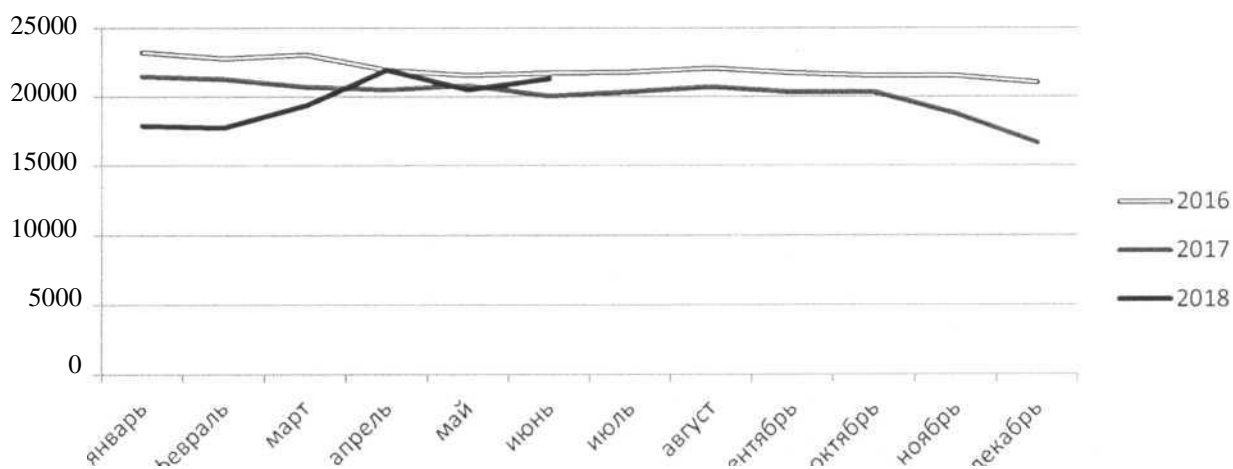


Рисунок 3.1- Динамика изменения средней стоимости 1 м² за 2016 - 2018 год

На основании рисунка 3.1 можно сделать вывод, что стоимость за один квадратный метр непостоянна, от этого стоимость квартиры по истечением времени может как повыситься, так и понизиться.

3.2 Оценка значимости факторов влияния на стоимость объектов жилой недвижимости

Оценка недвижимости является сложной и широкопрофильной специализацией, решает большое количество повседневных задач для физических и юридических лиц. При оценке рыночной стоимости учитываются факторы, влияющие на стоимость.

По результатам исследования агентства массовых коммуникаций и стратегического планирования V-marketing показывает, что цена жилого объекта недвижимости уже не главный критерий при совершении покупки жилья.

Опрос проводился тремя этапами:

1) Для опроса были отобраны респонденты, которые интересовались жильем не позднее, чем в последние 1,5 года и недавно стали собственниками жилья или находятся в процессе выбора. В данном опросе участие приняли 200 человек.

2) Всем респондентам предлагалось оценить важность цены квартиры при ее выборе по десятибалльной шкале. В результате отвечающие были разделены на 3 группы:

- для кого цена значима (9-10 баллов значимости);
- условно нейтральные к цене (7-8 баллов значимости);
- для кого цена далеко не является приоритетом (0-6 баллов значимости).

3) Каждая из этих групп оценивала значимость неценовых факторов при покупке квартиры также по десятибалльной шкале. На основе этих оценок составлены рейтинги факторов, влияющих на выбор жилья.

Покупательская способность в последние несколько лет снижалась, резко уменьшился и спрос на квартиры. Но вопреки этим тенденциям граждане перестают

рассматривать низкую цену как главный фактор при выборе квартиры. Еще несколько лет назад застройщики утверждали: чем дешевле квартира, тем легче ее продать, однако сегодня опрос потребителей говорит обратное: цену начинают теснить другие факторы. Как показывает исследование, 43,7% покупателей не считают низкую цену главным приоритетом, для 10,9% из них цена стоит на одном из последних мест, а для 32,8% она не перевесит остальные факторы.

При увеличении предложения на рынке жилья потребители стали более требовательны, они воспринимают приобретаемый объект не как 4 стены, а как жизненное пространство с конкретной инфраструктурой, благоустройством, в определенном районе. Также практически обнулится инвестиционный спрос на жилье. Сегодня квартиры покупают чтобы в них жить, а не сдавать в аренду или ждать случая выгодно перепродать. А поэтому подходят к их выбору более основательно.

По оценкам потребителей основными факторами оценки жилой недвижимости является следующий перечень факторов, представленный в таблице 3.2.

Таблица 3.2 - Значимость основных факторов влияния на стоимость объекта

Фактор	Значимость фактора
Местоположение	7,1 из 10 баллов
Транспортная доступность	6,2 из 10 баллов
Развитая инфраструктура	5,4 из 10 баллов
Благоустройство придомовой территории	4,9 из 10 баллов
Отсутствие по соседству старых домов	4,5 из 10 баллов

Покупая квартиру, выбирают общую «экологию» своего существования - логистику по отношению к другим районам города и транспортную доступность, далее комфорт эксплуатации дома и двора, не очень опасаясь старой застройки вокруг. И только в самом конце обращают внимание на отделку квартиры и имя компании, которая построила дом.

Для кого важна цена, на первом месте стоит развитая инфраструктура: наличие школ, детских садов, поликлиник и других социальных и торговых объектов рядом с домом. Это вполне объяснимо с точки зрения комфорта проживания, особенно для

той категории покупателей, которая пользуется общественным транспортом и не готова каждый день отвозить ребенка в школу или детский сад в другой район. Транспортная доступность играет значимую роль по этой же причине. Те опрашиваемые, для кого цена равнозначна с другими факторами главным для себя предпочли комфорт и инфраструктуру.

Сегодня цены на жилье постепенно повышаются и примерно выравниваются у разных застройщиков из одного сегмента. И даже если одна квартира стоит на сто тысяч рублей дороже другой, то покупатель понимает, что жить он будет в этой квартире не год и не два, а 10-15 лет. Поэтому такая разница для него несущественна. К тому же сами застройщики сегодня активно пропагандируют, что продают не квартиры, а жизненное пространство. Комфортные условия жизни важнее небольшой разницы в цене.

3.3 Качественная оценка влияния основных факторов на стоимость объектов жилой недвижимости

Результаты исследования четко показывают, что рынок жилья меняется. Несмотря на снижение покупательской способности, цена уже не является единственным фактором при выборе квартиры для почти половины покупателей. Число таких потребителей будет расти - как только экономическая ситуация улучшится, а доходы пойдут вверх. Пока лидирующие позиции в списке значимости для покупателей занимают факторы: местоположение объекта, транспортная доступность и наличие инфраструктуры. Значимость данных факторов рассмотрим на примере объектов жилой недвижимости, которые расположены по следующим адресам:

1) Челябинская область, город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом ба, квартира 9.

2) Челябинская область, город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район дом 22, квартира 98.

Город Златоуст по своей сути уникальный, потрясающая природа, незабываемые горы, которые обволакивают город со всех сторон. Территория имеет ряд специфических природных условий - извилистые русла и широкие заболоченные поймы рек, гористый рельеф, покрытый лесами. Каждый из объектов имеет разное географическое расположение: первый объект расположен напротив городского пруда, до которого минут 5 пешего хода, в то время как второй расположен на горной поверхности. Экологическая ситуация в городе Златоусте характеризуется повышенным уровнем загрязнения атмосферного воздуха. В целях улучшения экологической обстановки ведется очистка городского пруда.

Местоположение первого объекта более удачное, в отличие от второго. Он расположен в 5 минутах езды от центра, рядом расположены гостиница и объекты жилой недвижимости. Так же рядом есть магазины, в которых можно приобрести предметы первой необходимости, остальные расположены в 5 минутах езды. Так же нет проблем с детскими садами и школами, так же в 5 минутах ходьбы расположены салоны красоты. В 7 минутах ходьбы от дома строятся новые объекты жилой недвижимости. Придомовая территория находится в отличном состоянии. Жильцы данного дома заботятся о внешнем виде своего двора, он всегда опрятен, также напротив дома расположена детская площадка, которую тоже содержат в чистоте и порядке.

Второй объект оценки расположен немного дальше от центра, чем первый объект. До центра можно добраться в течение 15 минут езды. Детские сады и школы расположены в пяти минутах ходьбы. Территория окружена жилыми объектами недвижимости, магазины первой необходимости расположены в двух минутах ходьбы, остальное расположено в 10-15 минутах езды. Объекты социаль-

вого. Придомовая территория находится в хорошем состоянии и жильцы стараются поддерживать его, проводя субботники и поддерживать в порядке и чистоте не только двор, но и детскую площадку, находящуюся напротив данного жилого дома.

Некоторые из факторов не являются значимыми по мнению респондентов, но все же при выборе объекта граждане также обращают свое внимание на условно-постоянные факторы, к которым относятся:

- общая площадь;
- планировка;
- этаж;
- высота потолков;
- материал стен;
- естественная освещенность помещения;
- ориентация квартиры;
- наличие балкона;
- наличие лифта.

Площадь первого объекта равна $53,1\text{ м}^2$, второго немного меньше и равна она $50,5\text{ м}^2$. Так же жилая площадь, площадь кухни и санузла у первого объекта больше, чем у второго, высота потолков у объектов одинаковая и равна она $2,5\text{ м}$.

Первый объект расположен на третьем этаже, второй - на седьмом. В обоих случаях есть лифт. В каждой из квартир имеется балкон, которые по площади схожи между собой. В обоих случаях он выходит на двор. В первом объекте окна расположены со стороны двора, в котором расположена детская площадка и парковочные места для автомобилей, так же расположены с внешним видом на городской пруд. Во втором объекте все окна расположены в сторону двора, где также есть детская площадка и парковочные места для автомобилей. В обоих случаях хорошая естественная освещенность квартир.

Исходя из проведенного осмотра объектов на основе наииилсс bd/MWIA

ЛЖСUVIW- ров можно сделать вывод, что хоть объекты оценки схожи между собой, с другой стороны они имеют множество различий, из-за которых рассчитанная рыночная стоимость квартир может как увеличиваться, так и уменьшаться, но при этом у каждого свое мнение и у каждого свое видение идеального жилого объекта недвижимости, кому-то будет не так уж важны отдаленность от магазинов, объектов социально-культурного назначения, а важен внешний вид из окна и окружение на данной территории, а для кого-то наоборот, внешний вид из окна не имеет никакого значения.

Для проведения оценки было выбрано два объекта жилой недвижимости, расположенных по адресу:

1) Челябинская область, город Златоуст, проспект 30-летия Победы, дом 8а, квартира 9.

2) Челябинская область, город Златоуст, 2-й квартал Северо-Западный район дом 22, квартира 98.

Перед проведением расчетов стоимости данных объектов была дана характеристика каждого из них. Далее производился расчет стоимости объектов оценки. Оценка стоимости объектов жилой недвижимости производится тремя методами: затратный, доходный и сравнительный методы.

Оценка доходным методом предполагает, что объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Объекты, выбранные для оценки являются жилыми и поэтому данный метод при расчетах не будет использоваться. Затратный метод не показывает стоимость объекта, а основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости.

Применение затратного метода, основанном на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является технически невозможным.

В данном случае стоимость объектов оценки рассчитывается сравнительным подходом. При его применении стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов жилой недвижимости. Сравнительный метод отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке.

Стоимость за один квадратный метр отличается, это завися і uі luіu, D период времени была определена стоимость аналогов и из-за этого рыночная стоимость

оцениваемых объектов разная. Первый объект оценки, имеющий большую площадь, по итогам расчета имеет стоимость 1081104,32 руб., стоимость второго объекта оценки равную 1142743,8 руб. - это говорит о том, что квартира большей площадью не всегда будет иметь большую стоимость. На нее влияют не только факторы оценки объектов жилой недвижимости, но и стоимость одного квадратного метра в период совершения оценки.

Изучив рынок двухкомнатных квартир вторичного жилья, которые схожи с выбранными объектами оценки, видно, что рассчитанная рыночная стоимость объектов схожа со стоимостью изученного рынка жилой недвижимости. Анализ рынка вторичного жилья, проведенный на основе реально существующей динамики цен в городе Златоусте дал понять, что экономическое положение страны прямым образом отражается на рынке недвижимости. Так как стоимость квартир рассчитывалась в разный период, стоимость одного метра в квадрате непостоянна и от этого стоимость квартиры по истечением времени может как повыситься, так и понизиться. Цены на недвижимость условна, все многообразие факторов необходимо не только для того, чтобы с точностью определить цену объекта недвижимости, но и для того, чтобы иметь аргументы, которые повлияют на время экспозиции объекта на рынке.

Сегодня цены на жилье постепенно повышаются и примерно выравниваются у разных застройщиков из одного сегмента. И даже если одна квартира стоит на сто тысяч рублей дороже другой, то покупатель понимает, что жить он будет в этой квартире не год и не два, а 10—15 лет. Поэтому такая разница для него несущественна. Комфортные условия жизни важнее небольшой разницы в цене.

По результатам исследования агентства массовых коммуникаций и стратегического планирования V-marketing показывает, что цена жилого объекта недвижимости уже не главный критерий при совершении покупки жилья.

Результаты исследования четко показывают, что рынок жилья меняется, несмотря на снижение покупательской способности, цена уже не является един-

ственным фактором при выборе квартиры для почти половины покупателей. Число таких потребителей будет расти - как только экономическая ситуация улучшится, а доходы пойдут вверх. Как показывает исследование, 43,7% покупателей не считают низкую цену главным приоритетом, для 10,9% из них цена стоит на одном из последних мест, а для 32,8% она не перевесит остальные факторы. Пока лидирующие позиции в списке значимости для покупателей занимают факторы, значимость которых равна:

- местоположение объекта -7,1 из 10 баллов;
- транспортная доступность - 6,2 из 10 баллов;
- наличие инфраструктуры -5,4 из 10 баллов.

Их влияние было рассмотрено на примере ранее оцениваемых объектов жилой недвижимости.

Объекты оценки схожи между собой по площади, окружению, типу дома и материал стен, но они имеют множество различий, таких как внешний вид из окон, отдаленность от центра города, так же этажность и состояние квартиры, из-за которых рассчитанная рыночная стоимость квартир может как увеличиваться, так и уменьшаться. Исходя из расчетов стоимости объектов оценки, изученных и рассмотренных основных факторов, влияющих на их стоимость, можно заметить, что первый объект расположен в хорошем районе с широким спектром доступности всех необходимых как магазинов, так и объектов социально-культурного назначения, так же имеет немного больше площади для проживания, в отличие от второго. За счет этого увеличивается и стоимость данного объекта жилой недвижимости.

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://legalacts.ru/> (Дата обращения 12.04.2018).

2. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 № 256 (ред. от 22.10.2010) Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия

оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://legalacts.ru/> (Дата обращения 12.04.2018).

3. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 № 255 (ред. от 22.10.2010) Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://legalacts.ru/> (Дата обращения 12.04.2018).

4. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 № 254 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://legalacts.ru/> (Дата обращения 12.04.2018).

1 Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е издание/А.Н. Асаул - СПб.: Питер, 2013. - 416 с.

2 Белокрыс, А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л. Основы оценки стоимости недвижимости / А.М. Белокрыс, В.С. Болдырев, Т.Л. Олейник - М.: ИНФРА-М, 2009.-326 с.

3 Бианкина, А.О., Казенков О.Ю., Орехов В.И., Орехова Т.Р. , Яковлев С.С. Экономика недвижимости: учебное пособие для бакалавров. / А.О. Бианкина, О.Ю. Казенков, В.И. Орехов, Т.Р Орехова. , С.С Яковлев - МИСАО:., 2015. - 77с.

4 Боровкова ,В.А., Пирогова О. Е. Экономика недвижимости: учебник и практикум/ В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. - М: Юрайт, 2015. - 418 с.

о оарламов, сценка ообъектов недвижимости оарламов — ivi.: ^и- РУМ, 2011.-288 с.

6 Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин - М.: Юрайт, 2012. -928 с.

7 Гранова, И. В. Оценка недвижимости: учебное пособие / И. В.Гранова - СПб: Питер, 2008. - 208 с.

- 8 Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.
- 9 Грибовский, С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости/ С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2012. - 507 с.
- 10 Гриненко, С. В. Экономика недвижимости: конспект лекций/ С. В. Гриненко - ТРТУ, 2004,- 107 с.
- 11 Гриненко, С. В. Экономика недвижимости: конспект лекций/ С. В. Гриненко - ТРТУ, 2013. - 491 с.
- 12 Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова - М.: Финансы и статистика, 2007. — 560 с.
- 13 Драпиковский, А.И. Оценка недвижимости: учебник 4-е издание / Драпиковский А.И. - М.: Ега-Бымса, 2012 - 480 с.
- 14 Иваницкая, И.И. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие / И.П.Иваницкая - М.: Кнорус, 2013. - 357с.
- 15 Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. / Е. И. Иванова - КноРус. 2010 - 344 с.
- 16 Иванова, Е.Н., Федотовой М.А. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова, М.А. Федотовой. - М. : КНОРУС, 2016. -352 с.
- 17 Калмыкова, Е.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова// Издательство Томского политехнического университета, 201 Г - 139 с.
- 18 Канаева, в. .оценка недвижимости; учсинис нисииис / i_.. /д. капа^оа — БГСХА им. В. Р. Филиппова, 2009. - 236 с.
- 19 Кашук, И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие/ И.В. Кашук // Издательство Томского политехнического университета, 2010- 141с.
- 20 Коланьков, С.В. Оценка недвижимости / С.В. Коланьков - М.: УМЦ ЖДТ, 2013. -496 с.

- 21 Коростелев, С. П. Основы теории и практики оценки недвижимости: учебное пособие / С. П. Коростелев - М.: «Русская деловая литература», 2011.- 326 с.
- 22 Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник /С.Н. Максимов - М.: Академия, 2010. - 320 с.
- 23 Марченко, А. В. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / А. В. Марченко - Феникс, 2010. - 342 с.
- 24 Маховикова, Г.А., Касьяненко Т.Г. Экономика недвижимости / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко - М.: Кнорус, 2014. - 312с.
- 25 Миронова, Н.Н., Шутьков С.А. Экономика недвижимости / Н.Н. Миронова, С.А. Шутьков - М.: Национальный институт бизнеса, 2013. - 622 с.
- 26 Мурзин, А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент / А.Д. Мурзин - М.: Феникс, 2013. - 382с.
- 27 Подсорин, В.А., Евдокимов О.Г. Экономика недвижимости: учебное пособие для программ бакалавриата по направлениям «Экономика» / В.А. Подсорин, О.Г. Евдокимов - М.: МГУПС (МНИТ), 2016. - 99 с.
- 28 Ресин, В.И. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.И. Ресин - М.: Дело, 2012. - 289 с.
- 29 Салтыков, А. П. Исторический опыт оценочной деятельности России как основа организации системы оценки объектов недвижимости / А. П. Салтыков // Молодой ученый. - 2010. - 259 с.
- 30 Сергеева, И.Г. Экономика недвижимости: учебное пособие / И.Г. Сергеева - СПб.: НИУ ИТМО; ИХиБТ, 2013. - 51 с.