Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования «Южно-Уральский государственный
университет» (национальный исследовательский университет)
Филиал ФГБОУ ВПО «ЮУрГУ» (НИУ) в г. Сатке
Кафедра гуманитарных и социально-экономических наук

РАБОТА ПРОВЕРЕНА
Рецензент
_____ ООО «Магсибтранс»
_____ 2016 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой, к.э.н.,
доцент
_____ М.С. Овчинникова
22 06 _____ 2016г.

Анализ применения методов оценки недвижимости на примере объектов строительства жилья

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
филиал ЮУрГУ–080200.2016.811.ПЗ ВКР

Руководитель работы
к.п.н., доцент
_____ А.Б.Иванова
21 июня _____ 2016 г.

Автор работы
студент группы СтМЗ-588
_____ С.Б.Фаттахова
21 июня _____ 2016 г.

Нормоконтролер,
старший преподаватель
_____ Е.М. Снегирева
21 июня _____ 2016 г.

Сатка 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет)
Филиал ФГБОУ ВПО «ЮУрГУ» (НИУ) в г. Сатке
Кафедра гуманитарных и социально-экономических наук
Направление «Менеджмент»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой,
к.э.н., доцент
_____М.С.Овчинникова
22 04 2016 г.

З А Д А Н И Е
на выпускную квалификационную работу студента
Фаттаховой Светланы Борисовны
Группа СтМЗ-588

1 Тема работы – Анализ применения методов оценки недвижимости объектов строительства жилья

утверждена приказом по филиалу от 15 апреля 2016 г. № 661

2 Срок сдачи студентом законченной работы 17 июня 2016 г.

3 Исходные данные к работе:

3.1 Информация о предложениях на вторичном рынке недвижимости.

3.2 Статистические данные по объемам жилищного строительства в 2014 году.

4 Перечень вопросов, подлежащих разработке :

4.1 Теоретические аспекты оценочной деятельности.

4.2 Принципы и подходы к оценке недвижимости.

4.3 Анализ рынка недвижимости г.Сатка.

4.4 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости.

4.5Разработка методологических рекомендаций по оценочной деятельности.

5 Иллюстративный материал (плакаты, альбомы, раздаточный материал. макеты, электронные носители и др.)
– Введенное в эксплуатацию жилье в Саткинском муниципальном районе в 2014 году;

– Исследуемые предложения на вторичном рынке недвижимости г. Сатка;

– Зависимость стоимости 1 кв.м. от местоположения;

– Зависимость стоимости 1 кв.м. от количества комнат в квартире;

– Зависимость стоимости 1 кв.м. от этажа;

– Зависимость стоимости 1 кв.м. от продавца;

– Динамика стоимости 1 кв.м. недвижимости;

– Местоположение объекта оценки;

– Описание характеристик объекта оценки;

– Описание объекта оценки и объектов аналогов;

– Расчет стоимости объекта сравнительным подходом;

– Расчет стоимости объекта затратным подходом;

– Описание объектов – аналогов для расчета средней арендной ставки;

– Расчет стоимости объекта доходным подходом;

– Оценка значимости подходов;

– Результаты расчета стоимости объекта оценки;

– Местоположение объекта оценки;

– Описание характеристик объекта оценки;

– Описание объекта оценки и объектов аналогов;

– Расчет стоимости объекта сравнительным подходом;

– Расчет стоимости объекта затратным подходом;

– Расчет стоимости объекта доходным подходом;

– Оценка значимости подходов;

– Результаты расчета стоимости объекта оценки;

– Местоположение объекта оценки;

– Описание характеристик объекта оценки;

– Описание объекта оценки и объектов аналогов;

– Расчет стоимости объекта сравнительным подходом;

– Расчет стоимости объекта затратным подходом;

– Расчет стоимости объекта доходным подходом;

– Оценка значимости подходов;

– Результаты расчета стоимости объекта оценки.

Общее количество иллюстраций 15

6 Дата выдачи задания____30.04.2016_____

Руководитель, к.п.н., доцент _____ А.Б. Иванова

Задание принял к исполнению_____ С.Б.Фаттахова

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование этапов выпускной квалификационной работы	Срок выполнения этапов работы	Отметка о выполнении руководителя
Введение	06.06.2016	
1 глава	17.06.2016	
2 глава	24.06.2016	
3 глава	01.07.2016	
Заключение	01.07.2016	
Графическая часть	08.07.2016	
Оформление работы	08.07.2016	
Направление на рецензию	14.07.2016	
Защита работы	17.07.2016	

Заведующий кафедрой, к.э.н., доцент _____/М.С. Овчинникова/

Руководитель работы, к.п.н., доцент _____/А.Б.Иванова/

Студент _____/С.Б.Фаттахова/

АННОТАЦИЯ

Фаттахова С.Б. Анализ применения методов оценки недвижимости на примере объектов строительства жилья – Сатка: филиал ЮУрГУ, ГиСЭН, 2016, 98 с., 7 ил., 19 табл., библиогр. список – 24 наим., 2 приложения, 15 л. раздаточного материала ф. А4.

Целью выпускной квалификационной работы является изучение теоретических и практических данных оценки недвижимости в современных условиях. Объектом исследования дипломного проекта является оценочная деятельность.

Предмет исследования – рыночная стоимость объектов недвижимости. Дипломный проект состоит из введения, трех глав, и заключения.

Во введении обосновывается актуальность выбранной темы, формулируются цель и задачи исследования, указывается объект и предмет исследования. Первая глава посвящена исследованию теоретических вопросов, в ней раскрываются основные понятие, сущность и виды недвижимости, а так же методические основы подходов к оценке объектов недвижимости.

Во второй главе проведен анализ основных этапов расчета стоимости недвижимости, путем расчета рыночной стоимости объектов жилищного строительства г. Сатка.

В третьей главе проводится разработка рекомендаций по повышению эффективности анализа стоимости недвижимости, путем совершенствования методов на примере оценочной деятельности независимого оценщика.

Заключение содержит основные выводы и предложения, направленные на повышение эффективности оценки недвижимости.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ..... 8
1 АНАЛИЗ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 11
1.1 Анализ методов оценки стоимости недвижимости: основные понятия и виды стоимости, факторы, влияющие на ее стоимость 11
1.2 Анализ видов недвижимости..... 18
1.3 Анализ основных принципов и параметров оценки объектов недвижимости..... 27
1.4 Анализ методических подходов к оценке объектов недвижимости..... 34
2 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ..... 47
2.1 Анализ методики оценки объектов недвижимости..... 47
2.2 Анализ рынка жилой недвижимости в г. Сатка..... 54
2.3 Анализ методов оценки рыночной стоимости жилых объектов недвижимости..... 66
3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ Г. САТКА ДЛЯ ПРИМИНЕНИЯ ОЦЕНЩИКАМИ ГОРОДА..... 91
ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... 97
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК..... 100
ПРИЛОЖЕНИЯ..... 102
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Классификация поправочных коэффициентов..... 102
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Зависимость стоимости 1 кв.м. недвижимости от различных факторов..... 103

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что в современных условиях рыночных отношений особую важность приобретают вопросы, связанные с демократизацией экономической жизни, а также вовлечением в рыночный оборот недвижимости – фундаментальной основы правовых и экономических отношений всех участников рыночной системы хозяйствования. Сегодня в России вопрос оценки на рынке недвижимости является злободневным. Российская оценка имеет короткую историю. Зародилась она во второй половине 20 века, как одно из направлений оценочной статистики и была инициирована государством для решения задач фискального характера. Основоположниками оценки в России считаются русские ученые Н.Н. Романов и А.И. Чупров. Существующий рынок недвижимости России можно охарактеризовать не просто пассивным, а специфически пассивным, для которого характерен крайний дефицит реальной рыночной информации, несовершенная нормативно-правовая база, далекая от совершенства база для налогообложения и, в целом, экономически нерациональное использование объектов недвижимости.

В наше время из-за развития рынка недвижимости особую роль играет оценочная деятельность. Оценочная деятельность – это подлежащая лицензированию деятельность лица (оценщика), заключающаяся в установлении им в отношении оцениваемого объекта, с использованием специальных правил и методик, рыночной или иной стоимости недвижимости. Оценка, как профессиональный вид деятельности, должна отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ и учитывать как региональные, так и отраслевые особенности.

Базируясь на мировом опыте развития оценки, в современных условиях России необходимо создавать и развивать национальную систему оценки. Недопустимо слепое копирование зарубежного опыта, и создание неких «принципиально

новых» подходов, не учитывающих общемировые тенденции в развитии этого направления.

Теоретические основы создания русской национальной системы оценки изложены учеными: С.В. Валдайцева, В.В. Григорьева, В.Е. Есипова, В.А. Кошкина, В.А. Прорвича, Ю.А. Руднева, Э.Б. Саприцкого, М.А. Федотовой, Е.И. Тарасевича.

Тем не менее в оценочной деятельности недостаточно исследованы вопросы, посвященные проблемам оценки на российском рынке. В связи с вышеизложенным, особую актуальность приобретает комплекс проблем, связанных с дальнейшим развитием теории и практики оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, в интересах их адаптации к российским условиям, а так же совершенствованием и внедрением методологического и методического обеспечения оценки рыночных стоимостных характеристик в систему государственного регулирования рынка недвижимости в России с целью повышения достоверности результатов оценок и эффективности использования объектов недвижимости.

Цель выпускной квалификационной работы – изучение теоретических и практических данных оценки недвижимости в современных условиях, расчет рыночной стоимости реальных объектов жилой недвижимости г. Сатка, разработка рекомендаций по повышению эффективности оценки рыночной стоимости объектов для оценщиков города.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- изучение теоретических аспектов оценочной деятельности;
- изучение принципов и подходов к оценке недвижимости;
  анализ рынка недвижимости г. Сатка;
- расчет рыночной стоимости объектов недвижимости;
- разработка методологических рекомендаций по оценочной деятельности.

Объектом исследования в выпускной квалификационной работе выступает оценочная деятельность независимого оценщика 1 категории Никифоровой Л.В.

Предмет исследования – рыночная стоимость объектов недвижимости, пути ее определения и особенности.

Результаты работы рекомендуется использовать при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

1 АНАЛИЗ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Анализ методов оценки стоимости недвижимости: основные понятия и виды стоимости, факторы, влияющие на ее стоимость

В наше время недвижимое имущество считается одним из важнейших ресурсов (наравне с человеческими, финансовыми, материально-техническими и информационными ресурсами) обеспечения успешной деятельности организации, государственного и муниципального собственника, и в конечном итоге нормальной жизнедеятельности любого отдельно взятого физического лица.

Знание стоимости объекта недвижимости необходимо при совершении любой сделки и операции с ним. Стоимость недвижимости, в рыночных условиях, зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни общества в целом. Необходимость в оценке недвижимости возникает в следующих случаях:

– операции купли-продажи или сдаче в аренду;

– акционирование предприятий и перераспределение имущественных долей;

– привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;

– кадастровая оценка для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков;

– страхование объектов недвижимости;

– кредитование под залог объектов недвижимости;

– внесение объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;

– разработка инвестиционных проектов и привлечение инвесторов;

– ликвидация объектов недвижимости;

– исполнение прав наследования, судебного приговора, разрешение имущественных споров;

– другие операции, связанные с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости [1,14].

Многообразие видов стоимостей вытекает из многообразия целей, которые может преследовать оценка.

«Оценка недвижимости», под данной формулировкой подразумевается определение восстановительной или рыночной стоимости права собственности или пользования в отношении возводимого или готового объекта (объектов), а также земельного участка, на котором находится этот объект. Объект недвижимого имущества - это товар, обращающийся на рынке, который твердо связан с участком земли, из-за чего перенос его в другое место невозможен без нарушения (утраты его потребительских свойств). Объектами оценки могут выступать жилые дома, отдельные комнаты, квартиры и другие помещения, пригодные для проживания людей; офисы, склады, производственные помещения и строения; участки земли с многолетними насаждениями; дачные и садовые участки; дорожные сооружения: мосты, дороги и др.

Для реализации дифференцированного подхода к оценке объекты недвижимости классифицируются в зависимости от их существенных признаков, особенностей товарооборота, структуры и масштабов рынков, в рамках которых происходят процессы купли-продажи. В России рынок недвижимости постоянно развивается, из-за чего, вероятнее всего, он будет приближаться к западным стандартам. Поэтому, естественно, в России при оценке объектов недвижимости учитываются зарубежные методы и опыт оценки. [11, 23].

Для осуществления оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, определяющийся предполагаемым использованием результата оценки.

Стандарты оценки, утвержденные в 2001 году, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности, и в соответствии с ними при проведении оценки важно руководствоваться следующими определениями видов стоимости.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;
- стоимость замещения;
- стоимость воспроизводства;
- стоимость объекта оценки при существующем использовании;
- инвестиционная стоимость;
- стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- ликвидационная стоимость;
- утилизационная стоимость;
- специальная стоимость.

Согласно отечественным и международным документам и авторам исследований по оценке, исключительно важная роль отводится рыночной стоимости объекта оценки. По этой причине методически необходимо привести детальные определения в данной области [20].

Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.3) дается следующее определение: «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Кроме того нужно отметить, что закон устанавливает главнейшую роль по установлению рыночной стоимости объекта недвижимости. «В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объект». Расчет рыночной стоимости, в соответствии с Едиными стандартами профессиональной оценки недвижимости Фонда оценки, должен базироваться на таких пунктах как:

– подлежащие оценке имущественные права;

– реальная дата оценочного заключения;

– конкретный объект оценки.

На практике оценка недвижимости требует от оценщиков применение в дополнение к рыночной стоимости также других видов стоимости..

Стоимость замещения – совокупность затрат на создание объекта, подобного объекту оценки, в рыночных ценах, соответствующих дате проведения оценки, учитывая износ объекта оценки.

Стоимость воспроизводства – совокупность затрат в рыночных ценах, соответствующих дате проведения оценки, на создание объекта, аналогичного объекту оценки, применяя при этом соответствующие материалы и технологии, с учетом износа объекта недвижимости.

Стоимостью объекта оценки, при существующем использовании, является текущая рыночная стоимость объекта недвижимости, базирующаяся на продолжении его существующего использования, при предположении, что в таком виде он может быть продан на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, которые содержатся в определении рыночной стоимости,

независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет.

Область применения – неспециализированная недвижимость, предназначенная для использования в том виде, в котором она задействована в текущем времени.

При установлении инвестиционной стоимости объекта оценки устанавливается стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен [17].

Инвестиционная стоимость – это стоимость имущественного комплекса, в случае рассмотрения в виде инвестиционного вклада в реализацию какого-либо инвестиционного проекта.

Инвестиционная стоимость, в отличие от рыночной стоимости, более конкретна и связанна с определенным проектом и его инвестором. Под приростом рыночной стоимости объекта недвижимости в результате инвестиций в данный объект, понимается инвестиционная стоимость. При осуществлении реорганизационных мероприятий и обоснований инвестиционных проектов, необходимо обратиться к оценкам инвестиционной стоимости. Показатель инвестиционной стоимости более применим в оценке стоимости машин, оборудования и интеллектуальной собственности.

Стоимостью объекта оценки, которая определяется для исчисления налоговой базы и рассчитывается в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость) называется стоимостью для целей налогообложения [35].

Ликвидационная стоимость объекта недвижимости объекта оценки является расчетной величиной, отражающей наиболее возможную цену, согласно которой данный объект может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В отличие от определения рыночной стоимости, при определении ликвидационной стоимости, необходимо учитывать влияние чрезвычайных обстоятельств, которые вынуждают продавца реализовать объект оценки на не соответствующих рыночным условиях.

Оценка ликвидационной стоимости применяется, к примеру, при ликвидации предприятия, при этом нужно установить рыночную стоимость отдельных единиц предприятия и учитывать затраты на демонтаж и подготовку к ликвидации.

Утилизационная стоимость есть стоимость объекта оценки, которая равна рыночной стоимости материалов, из которых он состоит, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Специальная стоимость – это стоимость, с целью установления которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, которые не включены в понятие рыночной или другой стоимости, указанной в настоящих Стандартах оценки.

Принятые Стандарты рекомендуют оценщикам использовать точное определение рыночной стоимости.

Цена в каждой реальной и предполагаемой сделке определенным образом сопряжена со стоимостью объекта недвижимости, зачастую этот термин используется как синоним стоимости в обмене, однако цена объекта недвижимости есть это цена конкретной свершившейся операции купли-продажи объекта недвижимости. Цена сделки может значительно разниться с рыночной стоимостью. Данная разница называется «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Зачастую первоначальная цена осознанно завышается на 15-20%, для того чтобы потом эту сумму, в процессе торга, уступить. Иногда цена сделки складывается под влиянием собственных взглядов и представлений участников сделки и никак не поддается прогнозам.

Рассмотрим основные из них:

1) Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

– макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т. д.);

– микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2) Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

– массированная реклама;

– инфляционные ожидания;

– симпатии;

– осведомленность и т. д.

3) Физические факторы:

– местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

– архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;

– состояние объекта недвижимости;

– наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

– экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4) Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

– количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

– объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т. п.);

– престижность района;

– экологическая обстановка в районе;

– транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района:

– социальная однородность дома;

– характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);

– юридическая «чистота» объекта.

Установлено, что основным критерием любой сделки считается выгодность для обеих сторон. Но в данное понятие, каждый вкладывает свой смысл. Целью одного являются деньги. Такого рода продавец согласен на достаточно долгое время ожидания своего покупателя, не снижая цену ни на рубль. Целью же второго является скорейшее получение свободных денежных средств. В данном случае, на первое место выходит скорость совершения сделки и действует принцип «время – деньги».

Для третьего немаловажно иметь надежного покупателя, который способен обеспечить строгое соблюдение графика оплаты. Возможно, во время переговоров приоритеты могут поменяться. Уместно расставляя приоритеты между объективными факторами и личными мотивациями, продавец и покупатель могут заключить взаимовыгодную сделку и не испытать разочарования позже от её результатов [6].

1.2 Анализ видов недвижимости

В ходе проведения экономических реформ в Российской Федерации снова введено деление имущества на движимое и недвижимое. К недвижимым вещам

(недвижимое имущество, недвижимость) с 1994 года относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимости относят также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [2].

Также законом и другое имущество можно отнести к недвижимости, например имущественный комплекс, предприятие в целом, используемое для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью [3].

Можно выделить следующие признаки недвижимости:

– недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;

– недвижимость прочно связана с землей, причем не только физически, но и юридически;

– долговечность объекта инвестирования;

– каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;

– недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;

– стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли затруднительно, а в иных случаях и невозможно;

информация о сделках с недвижимостью часто является недоступной;

– потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;

– полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площадях;

– возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;

– существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;

– существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;

– строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью.

Переходя к анализу отдельных видов недвижимости, необходимо выделить, что ст.15 ГК РФ содержит приблизительный список объектов недвижимого имущества. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К таким объектам относят леса, участки недр обособленные водные объекты, многолетние насаждения, здания, сооружения и т. п. Это именуется «имущество, недвижимое по природе».

Виды недвижимого имущества представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Виды недвижимого имущества

<table>
<tr><th>Отдельные объекты</th><th>Сложные объекты</th></tr>
<tr><td colspan="2">Рукотворная недвижимость</td></tr>
<tr><td>Все, что прочно связано с землей, в том числе: незавершенное строительство, здания, сооружения.</td><td rowspan="2">Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: земельные участки, здания и сооружения, инвентарь и оборудование, сырье и продукцию, требования и долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, нематериальные активы, информацию, другие исключительные права.</td></tr>
<tr><td>Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Природные объекты</td></tr>
<tr><td>Земельные участки</td><td></td></tr>
<tr><td>Участки недр</td><td></td></tr>
</table>

Недвижимость, которая находится в жилищной сфере включает в себя: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и

временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

В России традиционно недвижимость делится на 3 группы:

– жилищный фонд;

– нежилой фонд;

– земля.

Каждая из этих групп развивается автономно, имеет собственную законодательную и нормативную базу. Основная специфика правового режима недвижимого имущества, заключается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности, других вещных прав (ипотека, сервитут и т. д.) и некоторых обязательственных (аренда, доверительное управление и т. д.) прав на него происходят в особом порядке, который требует соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации. Установленная процедура наряду со ст.131 ГК РФ регулируется ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», некоторыми иными специальными законами и принятыми в их развитие подзаконными актами.

Жилищный фонд – это комплекс абсолютно всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, которые подходят для проживания. Жилым помещением признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан [19].

В ходе классификации выделяют отдельные группы недвижимости, обладающие схожими характеристиками функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке. Систематизация объектов недвижимости по разным критериям (признакам) содействует наиболее успешному изучению объектов и обследованию рынка недвижимости, упрощает разработку и применение методов оценки разных видов недвижимости. [14].

Для данных целей можно использовать разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Земля, здания и сооружения делятся на два класса для оценки стоимости:

Специализированная недвижимость – это недвижимость, которая не продается (или продается крайне редко), в силу своего специального характера, на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть бизнеса, который ее использует. Конструктивные особенности, специализация, размер или место положения или сочетанием этих факторов, все это может обусловить специальный характер недвижимости.

– Неспециализированная недвижимость – это недвижимость, имеющая всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или подобных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих:

1) Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2) Искусственные объекты (постройки). Искусственные объекты получили название – «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе». Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», а также ГК РФ (ст.673) к жилым относят помещения, пригодные для постоянного проживания. Жилищный кодекс говорит, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

– Жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом.

– Коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс.

– Общественные (специальные) здания и сооружения:

а) лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т. д.);

б) учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т. д.);

в) культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т. д.);

г) специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.

– Инженерные сооружения - мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т. д.

Рассмотренные выше классификации рассматривают объекты недвижимости как основные фонды и земельный участок, а не как единое целое. Одновременно с этим, в случае если проводить анализ непосредственно рыночной стоимости недвижимости, появляется необходимость в разработке своей системы классификации, позволяющей учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и которая была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. К примеру, классификация в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

– первичное жилье – место постоянного проживания;

– вторичное жилье – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;

– третичное жилье – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т. д.).

Применительно к условиям больших городов следует выделить следующие типологические характеристики:

– элитное жилье;

– жилье повышенной комфортности;

– типовое жилье;

– жилье низких потребительских качеств.

К элитному жилью принято предъявлять следующие основные требования:

– размещение в наиболее престижных районах города;

– принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;

– кирпичные стены;

– общая площадь квартир не менее 70 кв. м;

– наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);

– наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

Потребительский спрос на жилье повышенной комфортности предполагает предъявления к ним основных характеристик:

– возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;

– некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м (соответственно);

– наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.;

– большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, которые размещены в пригороде, главными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

Для типового жилья предъявляются не столь высокие требования. Для него характерно:

– размещение в любом районе города;

– соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;

– по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки в большей мере важны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

Отталкиваясь от условий потребительского спроса, который формируется под влиянием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к жилью низких потребительских качеств, весьма невелики :

размещение в не престижных районах;

– удаленность от основных транспортных коммуникаций;

– принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;

– размещение в первых этажах домов других типов;

– заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т. д.

Данная классификация учитывает предпочтения целевых групп покупателей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Но жилую недвижимость возможно распределить и на основании градостроительных ориентиров. Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая в себя:

– дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;

– дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

– «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

– дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами [22].

Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

– дома с кирпичными стенами;

– панельные дома;

– монолитные дома;

– деревянные дома;

– дома смешанного типа.

Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью.

Главным образом здесь представлено вторичное жилье. На спрос и предложение в данном секторе рынка влияют многие факторы. Помимо простых приоритетов при покупке жилой недвижимости огромную роль играют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей.

1.3 Анализ основных принципов и параметров оценки объектов недвижимости

Ряд принципов заложен в основу оценки недвижимости, которые представляют собой трактовку общеэкономических законов с позиции участников рынка недвижимости и призванных сообщить факторы, которые влияют на стоимость.

В зависимости от сферы приложения они объединены специалистами в четыре группы:

– принципы пользователя;

– принципы, связанные с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся;

– принципы, связанные с рыночной средой;

– принцип наилучшего и наиболее эффективного использования здания и сооружения.

Данные принципы связаны между собой и при оценке, их необходимо применять в совокупности.

Процесс формирования стоимости нацелен на получение предстоящих в будущем выгод. Рыночная стоимость недвижимого имущества никак не эквивалентна цене приобретения объекта в прошлом или производственным издержкам на ее создание, ее величина отражает представления участников рынка о будущих выгодах от ее приобретения.

Для собственника недвижимости индивидуального пользования стоимость в основном зависит от прогнозируемых преимуществ в результате владения и

проживания в данной недвижимости. Стоимость коммерческой недвижимости будет определяться доходом, который она сможет принести в будущем.

К принципам пользователя относятся принципы полезности, замещения и ожидания.

Принцип полезности гласит: каждый объект оценки обладает стоимостью только тогда, когда он полезен какому-нибудь инвестору и может быть использован для определенных функций или реализации какого-либо интереса.

Полезность представляет собой способность товара удовлетворять определенные потребности потребителей. Недвижимое имущество обладает разной полезностью для жильцов, владельца и арендатора. Жилая недвижимость, которая находится в личной собственности, удовлетворяет потребность владельца в жилом помещении с той или иной степенью комфорта. Качество комфорта влияет на полезность недвижимости для собственника или арендатора. Здесь полезность принимает форму генерируемых недвижимостью денежных потоков. Влияние полезности на стоимость находится в зависимости от потребительских характеристик недвижимости, к которым можно отнести площадь, местоположение, качество ремонта и другие свойства полезности, существенно влияющие на стоимость недвижимости.

Принцип замещения гласит: рациональный (обычный) потребитель никогда не заплатит за объект больше, чем минимальная цена взимаемая за другой аналогичный объект с такой же полезностью. Данный принцип подразумевает разумное поведение участников рынка, не обремененных дополнительными затратами, обусловленными задержкой платежей. Принцип замещения признает за покупателями и продавцами право выбора объектов недвижимости с одинаковыми характеристиками.

Принцип ожидания гласит: стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет.

К принципам, связанным с требованиями к недвижимости (земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся), то есть к эксплуатационным характеристикам оцениваемого объекта, относятся принципы остаточной продуктивности земли, вклада, возрастающей и убывающей доходности, сбалансированности, оптимальных размеров, оптимального разделения и соединения имущественных прав.

Принцип остаточной продуктивности земли представляет собой остаточный чистый доход, который приходится на земельный участок, после того как оплачены затраты на три других фактора производства – труд, капитал и управление. Классическая экономическая школа отождествляла прибавочный продукт – чистый доход, приносимый земельным участком, на котором находится объект недвижимости, с земельной рентой, которая, по ее мнению, лежала в основе стоимости земли. В XX веке экономисты высказывали мнение, что прибавочный продукт следует связывать с организацией производства, которая объединяет землю, рабочую силу и капитал в конечный объект недвижимости.

Принцип вклада (или принцип эффективности инвестиций) говорит о том, что выручка, полученная в результате инвестиций, должна быть выше, чем сами инвестиции.

Расходы, которые были фактически понесены собственником по преобразованию недвижимости, могут сопровождаться изменением ее стоимости, как в большую, так и в меньшую сторону, либо не изменять стоимость. К примеру, реально осуществленный ремонт здания, имеющий смету понесенных при этом затрат, в зависимости от соответствия привнесенных улучшений требованиям рынка и типа конкретного объекта, может изменить стоимость на величину, равную или превышающую расходы, а при неблагоприятных условиях привести к снижению итогового результата.

Принцип возрастающей и убывающей доходности говорит о том, что увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обуславливает адекватное увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений. Этот предел соответствует максимальной стоимости объекта. Всевозможные дополнительные капиталовложения в недвижимое имущество, осуществленные после достижения данного предела, не смогут дать пропорционального увеличения прибыли (а значит, и пропорционального увеличения стоимости объекта).

Принцип сбалансированности (или принцип пропорциональности) гласит: составляющие производства (или объекта недвижимости) должны сочетаться между собой в определенной пропорции. Иначе стоимость объекта снижается.

Необходимый баланс достигается при оптимальном соотношении земли и других объектов, а вложение дополнительного капитала никак не сопровождается получением дополнительной выгоды. Принцип баланса выражается и во взаимосвязи недвижимости и внешней среды.

Принцип оптимальных размеров (величин) говорит о том, что при сформировавшихся на рынке недвижимого имущества тенденциях, большим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости данного типа.

Принцип оптимального разделения и соединения имущественных прав говорит о том, что имущественные права на объект недвижимости необходимо разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта недвижимости. Разделение может быть физическое, по времени, по совокупности имущественных прав, среди участников и др.

К принципам, связанным с рыночной средой, относятся принципы зависимости, соответствия, спроса и предложения и принцип изменения.

Принцип зависимости говорит о том, что различные факторы внешней среды влияют на стоимость объекта недвижимости.

Принцип рыночного соответствия говорит о том, что объект недвижимости, который не соответствует существующим в нынешнее время рыночным стандартам, имеет минимальную стоимость. Направление использования недвижимости в данном районе должно отвечать спросу по большому спектру факторов, включая экономические обстоятельства, предпочтения владельцев, действующие нормы зонирования и регулирование землепользования и др.

Конкретные рынки тоже устанавливают стандарты рыночного соответствия. Так, согласно принципу прогрессии, недвижимость с низкой ценой в районе с высокими ценами будет стоить дороже, чем в районе с сопоставимой недвижимостью. Согласно принципу регрессии, недвижимость с высокой ценой в районе с низкими ценами, будет стоить меньше чем в районе с сопоставимой недвижимостью.

Принцип спроса и предложения основано на выявлении взаимосвязи между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью его предложения. Цена недвижимости находится в прямой зависимости от спроса и в обратной – от предложения. Данная зависимость, как правило, не носит пропорциональный характер. Отсюда следует, что изменение спроса и предложения на тот или иной объект приводит к изменению равновесной цены. Взаимосвязь спроса и предложения является следствием взаимодействия участников рынка недвижимости: производителей и потребителей, или продавцов и покупателей.

Предложение недвижимости – это число объектов определенного вида недвижимости, предлагаемых на конкретном рынке в данный период времени для продажи или аренды по соответствующим ценам, при условии стабильности издержек производства.

Спрос в области недвижимости – это потребность в приобретении либо аренде в данный период времени какого-либо типа недвижимости по ценам данного

рынка при условии стабильности численности населения, дохода, будущих цен и предпочтений собственников и пользователей.

Принцип изменения внешних факторов говорит о том, что изменению подвержены как сам оцениваемый объект недвижимости, так и все факторы внешней среды, поэтому в оценке важно анализировать эти изменения и определять степень влияния этих изменений на стоимость объекта. Как правило условия, имеющие значение для большого числа объектов (автодороги, другие объекты инфраструктуры), обеспечиваются государством. В случае если внешние факторы, формируемые государством, оказывают в большей степени позитивное влияние, то отрицательные внешние факторы для владельцев недвижимости появляются, обычно, из-за действий других владельцев. Недвижимое имущество в большей степени подвержено воздействию внешних факторов из-за его неразрывной связи с земельным участком. Внешние факторы могут иметь интернациональный, национальный, региональный и местный характер.

К факторам, влияющим на стоимость недвижимости, можно отнести: общественные тенденции, экономическую ситуацию, мероприятия государственного регулирования и экологию. Взаимодействие указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости [18].

К следующей группе относится принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта, который говорит о том, что лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это рациональное и возможное использование его, обеспечивающее наивысшую текущую стоимость на дату оценки. Этот принцип оценки – самый важный для определения рыночной стоимости объекта, хотя в процессе оценки необходимо использовать по возможности все вышеперечисленные принципы [12].

При рассмотрении рыночных факторов, определяющих стоимость недвижимости, оценщик идентифицирует оптимальное использование недвижимости.

Такой анализ играет важнейшую роль при определении стоимости недвижимости, так как он определяет место объекта на рынке с позиции альтернативных вариантов использования земли на конкретную дату. Таким образом, рыночная стоимость или цена, которую покупатель готов заплатить, а продавец готов принять за недвижимость, основывается на представлении оценщика о наиболее выгодном использовании земельного участка или зданий. Невзирая на то, что свободные и застроенные земельные участки имеют тенденцию к оптимальному использованию, заключение оценщика об оптимальном использовании недвижимости может не совпадать с текущим использованием. Так как варианты использования земли могут быть ограничены существующими строениями, оптимальное использование определяют и для земельного участка как условно свободного, и для недвижимости в целом. Сформулированный вариант оптимального использования недвижимости базируется на комплексном анализе рыночных условий и тенденций [6].

Как и в иных механизмах ценообразования, стоимость недвижимости (зданий и сооружений) определяется многочисленными факторами, классифицируемыми специалистами по различным признакам.

По сферам проявления они подразделяются на политические, экономические, социальные, демографические, правовые, физические климатические и т. д.

По критерию объективности влияния – на объективные (экономические и др.) и субъективные (связанные с поведение конкретного покупателя, продавца или посредника сделки).

Из целой совокупности факторов, оказывающих большое влияние на стоимость недвижимости, можно выделить главные, определяющие, в итоге, структуру стоимости объекта: местоположение объекта, его техническое состояние, архитектурно-конструкторские решения, наличие и состояние внутренних инженерных коммуникаций и инфраструктура, экологические факторы – стоимость объекта определяется в первую очередь именно их влиянием.

1.4 Анализ методических подходов к оценке объектов недвижимости

Установление стоимости осуществляется с учетом абсолютно всех факторов, оказывающих существенное влияние как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Ранее приведенные принципы в обобщенном виде универсальны и применимы к любым объектам оценки, но при оценке некоторых объектов важно учитывать специфику оцениваемого объекта. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Затратный подход основывается на предположения, что рациональный инвестор не заплатит за недвижимое имущество больше той суммы, в которую ему обойдется приобретение аналогичного земельного участка и строительство сходного по потребительским свойствам здания. Определено, что стоимость объекта оценки обусловливается не только лишь полезностью, но и предложением подобных объектов рынке, а предложение есть только тогда, когда стоимость объекта выше, чем затраты на его производство, иначе говоря затраты на производство очень важная характеристика в вопросах оценки. Когда оценщики применяют затратной подход в определении стоимости, они используют термины «восстановительная стоимость» и «заменяющая стоимость».

Восстановительная стоимость (полная стоимость воспроизводства) – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же строительные стандарты, по такому же проекту, такой же планировки и квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как и оцениваемое сооружение.

Заменяющая стоимость (полная стоимость замещения) – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, но с применением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т. д.

Основным признаком затратного подхода – является поэлементная оценка, иначе говоря, оцениваемый объект разделяется на составные части, делается оценка каждой части, а затем стоимость всего объекта получают суммированием стоимостей его частей. При этом подразумевается то, что у инвестора в принципе есть возможность не только приобрести данный объект, но и создать его из отдельно окупаемых элементов.

Алгоритм (технология) оценки затратным подходом:

– определение стоимости земельного участка, как незастроенного;

расчёт полной стоимости воспроизводства (ПСВ) или полной стоимости замещения (ПСЗ);

– расчёт всех видов износа (физический, функциональный, внешний);

определение остаточной стоимости объекта недвижимости;

– расчёт стоимости объекта как суммы остаточной стоимости улучшений (зданий, сооружений) и стоимости земельного участка.

Таким образом, можно говорить о том, что стоимость недвижимости согласно затратному подходу – это сумма стоимости нового строительства и прибыли инвестора за минусом суммы износа и прибавлением к результату стоимости земельного участка.

Цель оценки земли – это заключение о виде и величине стоимости объекта оценки в денежном эквиваленте на дату оценки в соответствии с ее назначением. Назначение оценки земли представляет собой проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок с земельным участком. Оценка стоимости земельного участка методом капитализации осуществляется путем преобразования денежного дохода от использования земельного участка в текущую стоимость с помощью коэффициента капитализации. Коэффициент

(ставка) капитализации определяется по данным рынка о чистом операционном доходе и стоимости ряда сопоставимых земельных участков.

Стоимость земельного участка ($Р_{зем}$) определяется по формуле:

$$P_{зем} = \frac{ЧОД_{зем}}{КК_{зем}}, \quad (1)$$

где *ЧОДзем* – чистый операционный доход от земли за год;

ККзем – коэффициент (ставка) капитализации для земли.

Методы расчёта полной стоимости воспроизводства. Существует несколько методов определения ПСВ и ПСЗ:

- индексный метод;
- метод сравнительной единицы;
- метод количественного анализа (сметный метод);
- метод разбивки на компоненты (поэлементный метод) и др.

Индексный метод. Предполагает установление стоимости воспроизводства путем умножения определенного индекса на его балансовую стоимость. Данный метод используется для ранее возведенных объектов. Данные по восстановительной стоимости объекта имеются в отделах технической инвентаризации. Восстановительная стоимость объекта на дату последней переоценки: по жилью – 1984 г., а по зданиям, сооружениям предприятий – данные последней переоценки, которые делают предприятия.

Восстановительную стоимость, полученную по данным технической инвентаризации, важно привести к современному виду (актуализировать) через коэффициенты пересчёта восстановительной стоимости в цены момента оценки. Данные коэффициенты берутся из регионального информационно-аналитического бюллетеня РЦЦС (Региональные центры по ценообразованию в строительстве) «Индексы цен в строительстве», а также ежеквартальных сборников КО – ИНВЕСТ.

Сущность индекса цен на строительную продукцию можно выразить формулой (1):

$$И_{тек/бас} = \frac{С_{тек}}{С_{баз}}, \quad (2)$$

где *Стек* – стоимость продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен;

Сбаз – то же в базисном уровне цен.

Метод сравнительной единицы применяется по отношению к стандартным типовым зданиям и сооружениям.

Предполагает расчет полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения) на основе стоимости 1 единицы площади, объема и т. д. типового сооружения по формуле (3):

$$ПВС = B \times V_{стр}(S) \times k, \quad (3)$$

где *B* – сметная стоимость единицы измерения (1 куб. м., 1 кв. м, 1 посадочного места и т. д.) здания;

Vстр (S) – строительный объем (площадь) здания;

K – поправочный коэффициент, учитывающий конструктивные решения здания, внутреннее оборудование, территориальный пояс, климатический район.

В своей практической деятельности оценщики обширно применяют данный метод. Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам УПБС–2001» под редакцией П.В. Горячкина и В.С. Башкатова используется для зданий и сооружений, построенных в последние годы с использованием новых строительных материалов, новых технологий при расчете полной восстановительной стоимости.

Метод количественного анализа (сметный метод) представляет собой моделирование сметы строительства, при этом объект оценки рассматривается как вновь строящийся [6].

Детального подсчёта абсолютно всех издержек на возведение, установку составных частей нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямые расходы потребует данный метод.

Метод разбивки на компоненты (поэлементный способ). Данный метод отличается от метода сравнительной единицы тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей отдельных строительных компонентов, стен, перекрытий и т.п. Исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема, получают стоимость каждого компонента.

Величина накопленного износа зданий и сооружений вычисляется на третьем этапе затратного подхода. Обусловленное различными неблагоприятными факторами снижение стоимости объекта недвижимости называется износом.

Как правило, износ измеряется в процентах, а обесценивание выступает стоимостным выражением износа. В зависимости от причин, вызывающих уменьшение стоимости объекта недвижимости, можно выделить несколько видов износа:

- физический;
- функциональный;
- внешний.

Каждый вид износа можно разделить на устранимый и неустранимый. Устранимым износом называют износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно. Экономическая целесообразность устранения заключается в том, что затраты на устранение того или иного вида износа должны способствовать увеличению стоимости объекта в целом. Когда выявлены все обозначенные виды износа, можно говорить, об общем накопленном износе объекта недвижимости. Разница между восстановленной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта представляет собой совокупный износ в

стоимостном выражении. Опираясь на данные определения, можно утверждать о том, что общий накопленный износ является, прежде всего, функцией времени жизни объекта.

Доходный подход. Применяя метод прямой капитализации дохода или анализа дисконтированных потоков, может быть осуществлен расчет стоимости. В зависимости от обстоятельств может быть применен либо один из этих методов, либо оба.

Можно определить стоимость недвижимости либо методом прямой капитализации, либо методом капитализации по норме отдачи. Причем, метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильностью предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод капитализации по норме отдачи более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода. При этом не делается отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал. Данный метод достаточно простой и понятый, не требует долгосрочных прогнозов. Прямо из данных рынка путем выявления взаимосвязи между годовым доходом и стоимостью методом сравнительного анализа вычисляется коэффициент капитализации.

Прямая капитализация применяется к потенциальному или денежному потоку до уплаты налогов. Выбор конкретного вида дохода зависит от целей анализа и наличия доступной информации.

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$C=\frac{ЧОД}{R_k}, \qquad (4)$$

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

Rk – это коэффициент капитализации, %.;

$ЧОД$ – чистый операционный доход.

Метод капитализации по норме отдачи переводит предстоящие выгоды в текущую стоимость собственности путем дисконтирования каждой будущей выгоды соответствующей нормой отдачи или путем капитализации с применением коэффициента капитализации, который должен отражать последовательность поступления доходов, изменение стоимости собственности и дохода, а также норму отдачи. Данный метод основывается на предложениях относительно прогнозируемых изменений дохода и стоимости собственности. Процесс дисконтирования подразумевает то, что инвестор получает как возврат инвестиций, так и удовлетворяющий его доход на вложение инвестиций. Данный метод дает возможность дать ответ на вопрос, будет ли собственность давать достаточный уровень прибыли и отдачи.

Еще метод капитализации по норме отдачи называют анализом дисконтированного денежного потока, так как для расчета настоящей стоимости будущих денежных потоков используется норма дисконта. Дисконтирование можно выполнять по формулам с помощью финансовых таблиц или с помощью специализированных средств.

Оценка будущих затрат, результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и, при необходимости, ликвидации (продажи) объекта, достижения заданных характеристик прибыли, требований инвестора. Принимая во внимание неопределенность положения на российском рынке, горизонт расчета в настоящее время обычно избирается не более 3–5 лет. Ставка дисконта применяется с целью определения суммы, которую заплатил бы инвестор на сегодняшний день (текущая стоимость) за право получения прогнозируемых в будущем поступлений.

В случае оценки недвижимости, ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложения капитала, достижение результата,

которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении, будущих доходов с учетом риска их получения.

Риском называется степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств, риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок, другими словами как риск реализации прогноза.

Выбор ставки дисконта является одним из важнейших моментов оценки. При оценке недвижимости ставка дисконтирования выбирается методом кумулятивного построения. Согласно данному подходу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемом секторе рынка и поправка на неликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта. Также установлено, что увеличение нормы дохода происходит по мере повышения степени риска инвестиции.

Более сложным и детальным является метод дисконтированных денежных потоков (ДДП), он позволяет оценить объект, в случае если получение денежных потоков от него нестабильно, моделируя характерные черты их поступления. Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле (5):

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n}, \qquad (5)$$

где PV – текущая стоимость;

Ct – денежный поток периода t;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

Исходя из этого, стоимость объекта недвижимости равна сумме текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости (реверсии).

Сравнительный подход. Для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, наиболее эффективно применение метода сравнения продаж. Для постоянно продаваемых объектов, данный метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Безусловно, ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. По этой причине сравнению подвергаются какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике различные сегменты рынка недвижимости применяют различные единицы сравнения.

Характеристики объектов недвижимости и сделок, вызывающие изменение цен на недвижимость называются элементами сравнения [13].

Конкурентоспособные с точки зрения типично информационного покупателя объекты, принимаются к рассмотрению. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и принимали решение экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осмотрительность необходимо соблюдать при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т. п.

Чтобы определить элементы, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Для того чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, необходимо выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по всем позициям элементов сравнения. При этом корректировка может применяться или к общей цене, или к цене за единицу сравнения.

Совокупный размер корректировки зависит от степени различия между объектами. В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

К необязательным элементам можно отнести доступ к объекту недвижимости, права на прибрежную полосу и воду, экологические условия [38].

При рыночном подходе применяют следующие методы. Метод парного строения продаж состоит в том, что сравнивают два-три и более рыночных продаж с целью получения величины корректировки для одного параметра. Наиболее точные результаты получаются тогда, когда у объектов совпадают все параметры, кроме одного. Но, такие случаи на практике очень редки, и ограничены небольшим классом сооружений. Поэтому, как правило приходится анализировать множество данных, чтобы выделить влияние одного параметра. Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов, которые показаны в приложении А [7].

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные поправки:

1) Абсолютные поправки, относятся на единицу сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

2) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Еще одним подходом, позволяющим оценить рыночную стоимость недвижимости, является анализ доходных показателей объектов сравнения, активно продающихся на рынке.

К таким показателям относят:

– валовой рентный мультипликатор (ВРМ);

– общий коэффициент капитализации.

Валовой рентный мультипликатор представляет собой отношение цены продажи к потенциальному к или валовому доходу. Потенциальный или валовой доход выбирается в зависимости от сложившихся на рынке традиций, очень важно при оценке всегда пользоваться только одним из них.

Для установления стоимости применяя метод валового рентного мультипликатора необходимо:

– на основе анализа рынка определить величину арендной оплаты для объекта оценки;

– на основе анализа рынка определить отношение цены продажи к действительному или потенциальному валовому доходу для объектов сравнения, т. е. получить значения (ВРМ);

– умножить величину арендной платы для объекта оценки ВРМ для данного типа собственности, таким образом, получить показатель рыночной стоимости объекта оценки.

Валовой рентный мультипликатор не требует никаких корректировок, так как он базируется на данных рынка, которые учитывают все различия между продажами.

Вероятная цена продажи рассчитывается по формуле (6)

$$Ц_{об}=ПВД_{о}\times ВРМ_{а}=ПВД_{о}\times\left[\sum_{1}^{m}\left(Ц_{ia}\div ПВД_{ia}\right)\right]\div m\,, \qquad (6)$$

где *Цоб* – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВДо – валовой доход от оцениваемого объекта;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор;

Ціа – цена продажи і–го сопоставимого аналога.

Общий коэффициент капитализации (ОКК) равен отношению чистого операционного дохода к цене продажи.

Для применения общего коэффициента капитализации на рынке отбираются продажи с аналогичной объекту оценки степенью риска и потоками доходов. Это позволяет устранить некоторые ограничения, присущие ВРМ.

Потом определяем ОКК, делением чистого операционного дохода на цену продажи, т. е. используется прямая капитализация для определения рыночной стоимости.

Стоимость объекта оценки получают делением прогнозируемой величины его чистого операционного дохода (ЧОД) на найденное значение ОКК. Роль ВРМ может выполнять общий коэффициент капитализации (ОКК). ОКК – это отношение чистого операционного дохода к продажной цене.

$$К_{кап}=\left(\sum\left(ЧЧО_{ia}\div Ц_{ia}\right)\right)\div m, \qquad (7)$$

$$Ц_{об}=ЧОД_{о}\times К_{кап}=ЧОД_{о}\times\left[\sum_{1}^{m}\left(ЧОД_{ia}:Ц_{ia}\right)\right]:m, \qquad (8)$$

где *Ккап* – общий коэффициент капитализации;

ЧОДо – чистый операционный доход от оцениваемого объекта;

Ціа – цена продажи i–го сопоставимого аналога;

ЧОДіа – чистый операционный доход i–го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта.

При этом крайне важно:

1) Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины.

2) Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Анализ методики оценки объектов недвижимости

В современных условиях субъекты различных форм собственности РФ, физические и юридические лица имеют право на проведение оценки принадлежащих им объектов недвижимости [5].

Оценочная деятельность в сфере объектов недвижимости в России регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ и её субъектов, а также международными договорами РФ.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» был принят Государственной думой и одобрен Советом Федерации в июле 1998 года. Данный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов различных форм собственности. В нем даны формулировки оценочной деятельности, рыночной стоимости, субъектов оценочной деятельности, объектов оценки; определены права РФ и ее субъектов, физических и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих различных объектов.

Законом установлено, что основанием для проведения оценки объекта является договор между оценщиком и заказчиком, отвечающий обязательным требованиям, а в отдельных случаях оценка, в том числе повторная, может быть проведена на основании определения суда.

Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика – от постановки задания на оценку, до передачи заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке содержащего объекта недвижимости, выраженной в денежных единицах.

Основная цель оценки недвижимости – определение рыночной стоимости объекта и согласование результатов с заказчиком. Постановка задания на оценку в соответствии с типом недвижимости и последующим применением результатов оценки определяет требования к информационному обеспечению и обработке данных. Анализ информации охватывает сведения от общего состояния экономики до конкретных характеристик оцениваемого объекта. Это позволяет оценщику установить взаимосвязь и взаимозависимость принципов, факторов и параметров, определяющих стоимость конкретной недвижимости. Сбор и обработка ретроспективной информации позволяет получить данные для прогнозирования рыночных тенденций, динамики доходности и стоимости недвижимости в обозримом будущем [21].

Основные этапы осуществления процедуры оценки:

– заключение с заказчиком договора об оценке;

– установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

– анализ рынка, к которому относится объект оценки;

– выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

– обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

– составление и передача заказчику отчета об оценке [15].

Иными словами, оценка представляет собой процесс определения стоимости недвижимого имущества на конкретную дату в соответствии с установленной процедурой и является результатом практической деятельности оценщика [8].

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценка стоимости недвижимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход исходит из предположения, что благоразумный инвестор не заплатит за недвижимость больше той суммы, в которую ему обойдется приобретение аналогичного земельного участка и строительство сходного по потребительским свойствам здания.

Сравнительный подход основан на предположении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности.

Доходный подход основывается на утверждении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск.

Удельный вес каждого из подходов рассчитывается персонально для каждого конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупатель и фактического продавца.

Тип, качество и обширность исходной информации.

Способность учитывать конъюнктурные требования рынка.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость [9].

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием [4].

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

1) социальные:

- 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, др.;

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

- стиль и уровень жизни.

2) экономические:

общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;

– факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки

процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

– факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

3) физические:

– климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;

– экология;

– сейсмические факторы.

4) политические (административные):

– политическая стабильность, безопасность;

– налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;

– зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;

– строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;

– услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;

– наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

1) местоположение:

– по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т. п.);

– наличие и состояние коммуникаций;

– наличие объектов социально-культурного назначения;

– размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2) условия продаж:

– особые условия сделок;

– мотивы продавцов и покупателей;

– условия финансирования: сроки кредитования, процентные ставки, условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

1) физические характеристики:

– физические параметры (площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.);

– качество строительства и эксплуатации;

– наличие коммунальных услуг;

– функциональная пригодность;

– привлекательность, комфорт.

2) архитектурно-строительные:

– стиль, планировка, конструкции и т. д.;

– объемно-планировочные показатели и др.

3) финансово-эксплуатационные:

– эксплуатационные расходы;

– стоимость строительства;

– доходы, генерируемые объектом недвижимости [17].

Можно также расположить наиболее используемые в риэлтерской практике факторы оценки квартир в порядке их значимости:

– расположение, точный адрес (район, микрорайон, квартал, экология и престиж района, инфраструктура);

– общая площадь;

– тип дома (монолит, кирпичный, панельный, блочный) и год постройки;

удалённость от метро;

– размер кухни;

– габариты (высота потолков);

– перекрытия (железобетонные, смешанные, деревянные);

– наличие телефона (спаренный, отдельный);

– наличие центрального отопления, горячей воды (или газовая колонка);

– наличие лифта (грузового, пассажирского);

– планировка (наличие холла, кладовки и т. д., отношение жилой и вспомогательной площади, возможность перепланировки);

– этаж (первый: – 10–20 %, последний: – 5–10 %);

– наличие лоджии или балкона;

– вид из окон (на ж/д, проспект, улицу, во двор);

– физический износ строения (дома);

– состояние подъезда, лестничной площадки, лифтов, контингент в доме и соседи;

– состояние объекта (необходимость или наличие ремонта);

– наличие консьержки, огороженной территории, охраны;

– наличие гаража, охраняемой стоянки;

– прочие условия продажи и покупки:

– свободная или альтернатива (длина цепочки, наличие рисков);

сроки и условия физического и юридического освобождения;

– наличие несовершеннолетних, необходимость прохождения органов опеки и попечительства.

– характер и формы взаиморасчётов (оплата переводом на счёт, наличными до сделки, конкретный банк, количество ячеек, условия доступа и т. д.);

– средства платежа (безналичный, валюта, наличные, векселя, сертификаты и т. д.)

– правоустанавливающие документы и юридическая история квартиры.

К дополнительным факторам, влияющим на цену, относятся:

– сезонные колебания спроса и предложения;

– политические и экономические факторы (стабильность, платёжеспособность населения);

– административные и технические (планы реконструкции в г. Москве, изменения в жилищном законодательстве, порядок регистрации сделок и т. п.) [13].

2.2 Анализ рынка жилой недвижимости в г. Сатка

Недвижимость – это специфический товар, обращающийся в инвестиционной сфере. К наиболее существенным отличиям данного товара можно отнести его экономические и физические характеристики.

Так, экономическая выгода от владения недвижимостью заключается в ее способности приносить доход, который, в зависимости от типа использования, может быть представлен арендными платежами, амортизационными отчислениями, содержащимися в выручке от реализации товаров и услуг предприятий, функционирующих на базе собственной производственной недвижимости, либо косвенно, в виде экономии от использования личной, собственной, а не арендованной жилой недвижимости.

Недвижимость может приносить текущий доход, однако его получение и итоговая величина существенно зависят от качества управления объектом недвижимости.

Капитал, вложенный в недвижимость, со временем меняет свою стоимость под воздействием таких факторов, как инфляция, изменение спроса на конкретный вид недвижимости, физический, функциональный и экономический износ.

Недвижимость относится к низколиквидным товарам – в силу высокой стоимости единицы товара, сложности процесса информационного обеспечения предполагаемых инвесторов, необходимости юридического оформления сделки купли-продажи.

Физические характеристики объекта недвижимости, как особенного товара, включают ее долговечность, неразрывную связь с землей, невозможность хищения и порчи. Уникальность и неповторимость объекта недвижимости объясняется его зависимостью от местоположения.

ГК РФ, который в статье 130 дает определение «недвижимости» следующим образом: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество».

Термин «недвижимость» и «оценка различных объектов недвижимости» получили достаточно широкое практическое распространение, однако специфика российского рынка, нуждающегося в упорядочении, проявилась в неоднозначной трактовке данного понятия.

Недвижимое имущество подразумевает комплекс прав и выгод, неразрывно связанных с собственностью на вещественную недвижимость. Право собственности – это права пользования, продажи, сдачи в аренду, владения, дарения, а также любая комбинация этих прав, включая отказ от них. Комплекс прав представляет совокупность отдельных и конкретных имущественных прав.

Собственник недвижимости может обладать всеми или только частью этих прав. Оценка недвижимости предполагает оценку как абсолютного права собственности, так и частичного имущественного права, которое возникает при продаже, сдаче в аренду и включает право собственности арендодателя и вещное право арендатора.

За последние несколько десятков лет образ Сатки изменился до неузнаваемости.

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы.

Город Сатка — административный центр Саткинского муниципального района Челябинской области.

Географическое положение: 55°03′ с. ш., 59°03′ в. д.

Площадь города: 46,2 кв.км

Население города: 46 050 человек

Жители города называются саткинцами

Расстояние до областного центра (г. Челябинск): 176 км

Код города: +7 35161

Почтовый индекс: 456910

На сегодняшний день, экономика Сатки остается монопрофильной – подавляющее число жителей района работает на градообразующем предприятии ОАО «Комбинат „Магнезит"». Несмотря на это, комплексный инвестиционный план Саткинского муниципального района предполагает развитие и других предприятий. Оживленная картина на сегодняшний момент наблюдается на Саткинском металлургическом заводе, где с помощью программы моногородов, муниципалитет успешно осуществил строительство новой плотины. На данный момент вплотную подошли к проблеме наращивания емкости предприятий малого и, особенно, среднего бизнеса, которой не хватает, так как на рынок труда приходят не только работники, высвобождающиеся за счет программ модернизации градообразующего предприятия, но и выпускники высших учебных заведений. Модернизация технологии производства марганцевых руд и концентратов позволит увеличить выпуск продукции, снизить ее стоимость, а также снизить трудозатраты при производстве стали в сталеплавильных печах на металлургических предприятиях. Кроме прочего, понижается вредоносное воздействие на окружающую среду.

Масштабную реконструкцию планируется окончить в 2015 году. В открытие новейших производств инвестируется около полутора миллиардов рублей. Четверть данной суммы потрачена на патент и возведение нового производства по переплавке. Скоро тут, кроме того, появятся завод по производству кокса и фабрики по выпуску агломерата.

Первым шагом реализации плана строительства новой доменной печи будет создание агломерационного производства для обеспечения текущего доменного процесса марганцевым агломератом. Уже заключены договоры с иностранными поставщиками оборудования и проектировщиками, компаниями «STG-grup» (Италия) и Minitec (Бразилия).

Второй шаг – строительство конвертерного и миксерного отделения для переработки высокого углеродистого ферромарганца в средне- и низкоуглеродистый, производительностью 60 тыс. тонн в год. Контракт планируется заключить с фирмой «SMS-simag» (Германия), стоимостью проекта – $40 млн.

Заключительным шагом станет возведение коксового завода производительной мощностью 400 тыс. тонн кокса в год с технологией утилизации избыточного тепла и производством электроэнергии – 30—35 мегаватт. Стоимость проекта – $100 млн. Производство кокса с утилизацией тепла предусматривает получение электроэнергии, дефицит которой в нашем регионе. И ещё итогом модернизации производства станет создание дополнительно пятисот новых рабочих мест.

По итогам 2014 г. Челябинская область занимает 10 место в России по объему возводимого жилья, данный рейтинг составлен по данным Росстата и представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Топ-20 регионов России по объемам жилищного строительства в 2014 году

Регион	Введено, тыс. кв. м общей площади	В % к 2013 г.
1 Московская область	8 255,1	111,5
2 Краснодарский край	4 750,6	120,3
3 г. Москва	3 326,9	105,8
4 г.Санкт-Петербург	3 261,8	126,3
5 Республика Башкортостан	2 651	106,7
6 Свердловская область	2 427,6	138,3
7 Республика Татарстан	2 404,2	100,2
8 Ростовская область	2 325	109
9 Новосибирская область	2 207,7	128,1
10 Челябинская область	2 031,3	113,6
11 Самарская область	1 889,2	108,7
12 Тюменская область без авт. округов	1 767	120,8
13 Республика Дагестан	1 646,3	107,2
14 Ленинградская область	1 603,1	117,9
15 Нижегородская область	1 581,5	103,3
16 Воронежская область	1 559,2	115,6
17 Саратовская область	1 520,1	115,7
18 Белгородская область	1 470,2	113,6
19 Красноярский край	1 200,5	105,9
20 Оренбургская область	1 151,8	145,6

Можно отметить политику увеличения объемов жилья «эконом-класса», а также застройку новых микрорайонов, что позволяет сдерживать цены на все сегменты рынка.

На территории Саткинского муниципального района введено в эксплуатацию 68 новых жилых домов общей площадью 25 647,0 кв. метров, что в 2,6 раза больше аналогичного уровня прошлого года. Организациями-застройщиками введено 3 дома общей площадью 18 533,0 кв. метро. Доля индивидуального строительства составила – 27,7% от общей площади введенного жилья – это 7 114 кв. метров или 65 домов. На данный момент в городе Сатка, на участке между улицами Металлургов и Пролетарская полным ходом идут масштабные работы по возведению двух новых многоэтажных домов. Под строительство предоставлено 2 участка общей площадью 4,48 га. По словам заместителя главы Саткинского района по строительству, инфраструктуре и дорожному хозяйству Павла Баранова, завершить основные строительные работы планируется в июле, благоустройство прилегающей территории – в августе. Поставлена задача подготовить дома к переселению людей до начала отопительного сезона 2015-2016 годов.

Рынок вторичного жилья является основным индикатором рынка жилой недвижимости. Именно вторичный рынок наиболее близок к совершенному рынку – значительное число продавцов и покупателей, независимых друг от друга.

Город Сатка состоит из трёх районов: Старая часть города, Поселок, Западный микрорайон. Также в работе рассмотрен второй по величине город Саткинского муниципального района – г. Бакал, карты этих районов представлены на рисунках 1, 2, 3, 4.

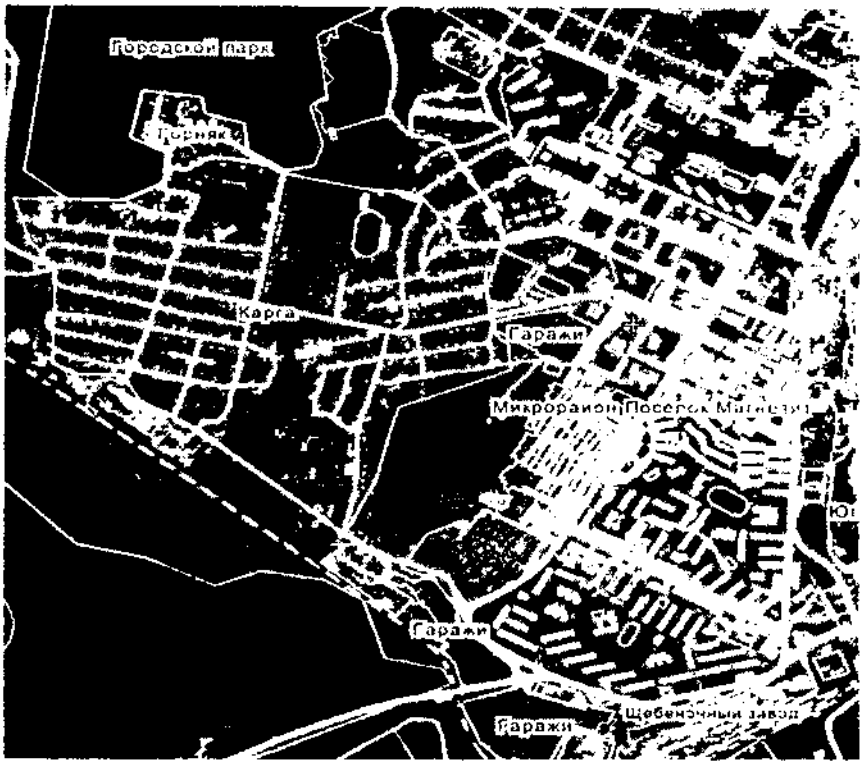


Рисунок 1 – Карта района «Поселок»

Рисунок 2 – Карта «Западный микрорайон»

Рисунок 3 – Карта район «Старая часть»

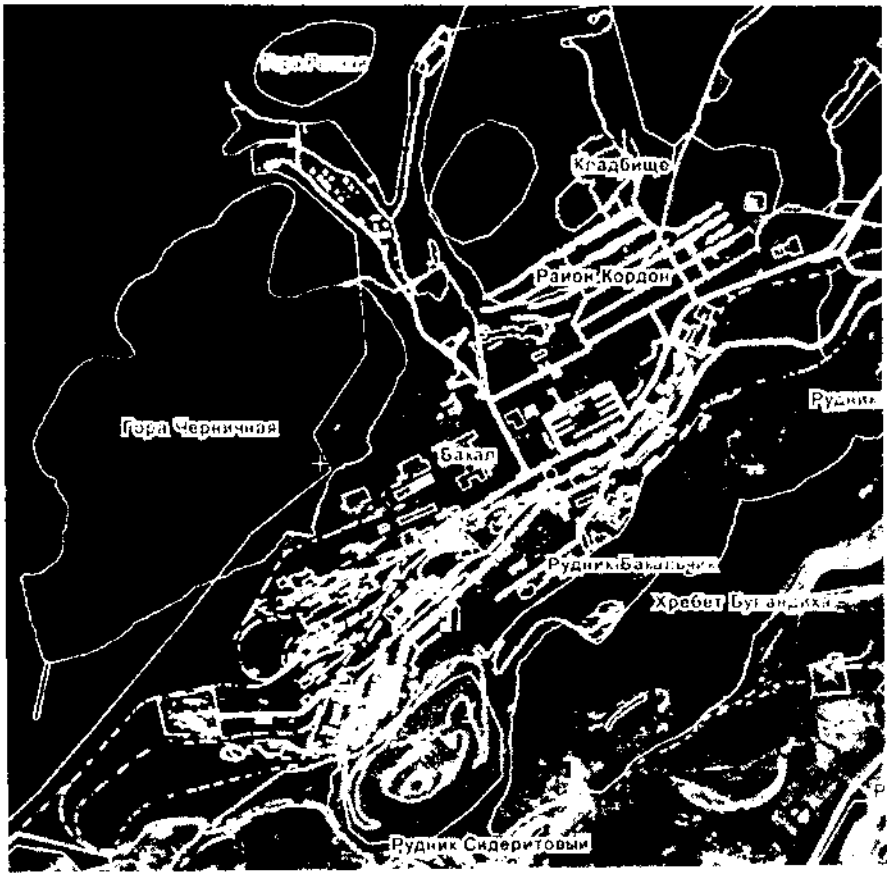


Рисунок 4 – Карта г. Бакал

Изучение рынка, сбор и анализ исходных данных об объектах недвижимости.

Для того чтобы верно определить среднее значение рыночной стоимости объектов жилой недвижимости, важно владеть информацией о стоимости этих объектов в настоящее время на рынке недвижимости, а также определить основные свойства и качества объектов. Самым эффективным способом овладеть необходимыми знаниями для последующей исследовательской деятельности является использование ресурсов средств массовой информации: объявления в газетах, на сайтах недвижимости в сети Интернет и др.

Оценка стоимости объектов зависит от ряда причин (состояние объекта, количества квадратных метров и т.д.), но самой главной причиной является местоположение. Именно поэтому при составлении основной базы данных необходимо разделить город на несколько микрорайонов – для того, чтобы дальнейшая деятельность представлялась более удобной.

Исследование рынка вторичного жилья, сведено в таблицу 3.

Таблица 3 – Исследуемые объекты недвижимости

Объекты	количество	Процентное соотношение
Однокомнатные квартиры	64	32
Двухкомнатные квартиры	86	43
Трехкомнатные квартиры	48	24
Четырехкомнатные квартиры	4	1
ВСЕГО	202	100

Как видно из таблицы было исследовано 202 квартиры, из них 64 – однокомнатные (32%), 86– двухкомнатные (43%), 48 – трёхкомнатные (24%) и 4 – четырехкомнатные (1%).

Исследование факторов влияющих на среднюю стоимость 1 кв.м. площади г. Сатка.

Влияние местоположения на стоимость 1 кв.м. представлено в таблице 4.

Таблица 4 – Зависимость стоимости 1 кв.м. от местоположения

Район	Средняя стоимость 1 кв.м., тыс.руб.
Поселок	23,77
Западный	21,50
Старая часть	21,23
Бакал	12,47

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект. Как видно из таблицы наиболее высокая стоимость 1 кв.м. на Поселке, затем следует Западный микрорайон, Старая часть города и Бакал.

Исследование зависимости стоимости 1 кв.м объекта от количества комнат в квартире представлено в таблице 5.

Таблица 5 – Зависимость стоимости 1 кв.м. от количества комнат в квартире

Район	Средняя стоимость 1кв.м. , тыс. руб.			
	1 комнатные	2 комнатные	3 комнатные	4 комнатные
Поселок	25,02	22,54	23,74	0,00
Западный	22,30	22,04	22,16	19,51
Старая часть	25,20	21,40	17,08	0,00
Бакал	13,67	13,83	12,02	10,37

Из таблицы 5 видно, что более дорогостоящими на Поселке считаются предложения по однокомнатным квартирам и составляют 25 020 руб., далее

следуют трёхкомнатные квартиры 23 740 руб., что на 1280 руб. или 5% меньше чем однокомнатные, двухкомнатные меньше на 2480 руб. (9,9%) дешевле, чем однокомнатные.

В Западном микрорайоне видно, что более дорогостоящими считаются предложения по однокомнатным 22300 руб., далее следуют трёхкомнатные квартиры 22160 руб., что на 1% ниже, двухкомнатные квартиры дешевле чем однокомнатные на 260 руб. (1,1%).

В Старой части города видно, что более дорогостоящими считаются предложения по однокомнатным квартирам и составляют 25200 руб., далее следуют двухкомнатные квартиры средняя стоимость которых ниже на 3800 руб./кв.м. или 15%, далее следуют трёхкомнатные стоимость которых ниже однокомнатных на 8120 руб. или 32%.

На Бакале видно, что более дорогостоящими считаются предложения по двухкомнатным, далее следуют однокомнатные квартиры, трехкомнатные квартиры, стоимость которых ниже чем у двухкомнатных на 1650 руб./кв.м или 12%.

Зависимость стоимости 1 кв.м. от этажности представлена в таблице 6

Таблица 6 –Зависимость стоимости 1 кв.м. от этажа квартиры

Район	Стоимость кв.м , тыс. руб.			
	поселок	Западный	Ст. часть	Бакал
Нижние	24,12	22,40	22,24	12,71
Средние	23,64	21,97	23,40	13,94
Высокие	22,11	21,79	19,64	13,60

Как видно из таблицы 6 в разных районах, наблюдается разная зависимость между стоимостью.

В таблице 7 представлена зависимость стоимости объекта от собственника.

Таблица 7 – Зависимость стоимости 1 кв.м. от собственника

Продавец	Стоимость кв.м , тыс. руб.			
	Поселок	Западный	Ст. часть	Бакал
Собственник	24,47	20,95	21,33	13,41
Агентство	22,53	21,91	21,42	12,12

Как видно из таблицы, в двух районах, стоимость 1 кв.м. недвижимости предложенной собственником выше, чем стоимость 1 кв. м. недвижимости предложенной агентством, а в двух других наоборот.

Динамика стоимости 1 кв.м. недвижимости сведена в таблицу 8.

Таблица 8 – Динамика стоимости 1 кв.м. недвижимости

район	Средняя стоимость 1 кв. м., тыс. руб. 2015	Средняя стоимость 1 кв. м., тыс. руб. 2014	Средняя стоимость 1 кв.м., тыс. руб. 2012
Поселок	23,77	23,48	24,57
Западный	21,5	21,88	23,32
Старая часть	21,23	20,86	21,64
Бакал	12,47	13,27	14,88
г. Сатка	22,19	20,07	23,17
Саткинский район	19,7	19,9	21,1

В приложении Б показаны графики по выше изложенным классификациям.

Из таблицы 8 видно, что Средняя стоимость 1 кв.м. в районе «Поселок» по сравнению с 2012 годом снизилась на 0,8 тыс.руб. или 3,3%. Также произошло снижение и в других районах, так в районе «Старой части» стоимость сократилась на 0,41 тыс.руб.(1,9%), в районе «Западный» стоимость сократилась на 1,82 тыс.руб. (7,8%). Наибольшее снижение стоимости за 1 кв.м. произошло в г. Бакал, на 2,41 тыс.руб. или 16,2%. Так в среднем по г.Сатка произошло снижение стоимости 1 кв.м. на 0,98 тыс.руб. или 4,2%, а по Саткинскому району произошло снижение на 1,4 тыс.руб. или 6,6%, по сравнению с 2012 годом.

2.3 Анализ методов оценки рыночной стоимости жилых объектов недвижимости

Эффективным инструментом определения стоимости квартиры является оценка рыночной стоимости недвижимости. При этом предпродажная оценка может производиться для различных целей. Рассмотрим оценку трех различных объектов для различных целей, поскольку без оценки стоимости невозможно совершить практически ни одной операции.

Объект оценки: Жилая квартира

Местоположение объекта оценки: г. Сатка, Западный микрорайон, улица 40 лет Победы, д. 3, кв. 29, представляет собой: 3-комнатная квартира на 8 этаже 9 этажного жилого дома, расположение показано на рисунке 5.

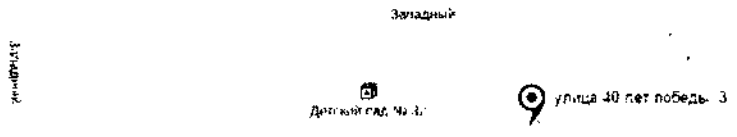


Рисунок 5 – Карта расположения объекта оценки

Цель и задача оценки: Определение рыночной стоимости для совершения сделки купли-продажи

Тип и качество окружающей застройки: Окружающая застройка представляет собой жилые здания.

Градостроительная зона и соответствие зонированию – зона жилой застройки.

Транспортная доступность: хорошая, остановка общественного транспорта «Детский сад», транспорт – автобус, маршрутное такси.

Наличие инженерных коммуникаций – здание оборудовано системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, отоплением, электроснабжением, слаботочными системами (телевидение, телефон).

Социальная инфраструктура – социальная инфраструктура района развита гармонично.

Наличие обременений: Обременений не зарегистрировано

Правоустанавливающие документы: Договор передачи и Свидетельство о праве собственности.

Строительно-техническое описание объекта оценки: панельный тип здания, 97 серия дома, 1990 г. постройки здания, 9 этажный дом, хорошее состояние подъезда.

Таблица 9 – Описание технических характеристик объекта оценки

Этаж	8
Количество комнат	3
Общая площадь квартиры, кв. м.	67,2
Площадь кухни, кв. м.	9
Наличие балкона/лоджии	Балкон
Кладовка	есть
Внутренняя отделка	Линолеум, обои, плитка
Состояние отделки	Хорошее

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

В соответствии с нормами ФСО №1 ч.III п.14 «...объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Объем исследованной информации и степень ее надежности и достоверности оцениваются оценщиком как достаточная по количеству и содержанию, и имеющая высокую степень достоверности (истинности) и актуальная на дату оценки объекта оценки.

На день оценки оценщик располагает информацией по предложениям к продаже восьми объектов, сопоставимых с рассматриваемым, расположенных в г. Сатка, имеющих примерно аналогичную планировку комнат и одинаковый набор коммунальных услуг.

Источники информации, перечислены ниже в таблице 10.

Таблица 10 – Источники информации

Наименование	Адрес	Количество комнат	Общая S квартиры, кв.м	Жилая площадь, кв.м.	S кухни, кв.м.	Этаж/ этажность	Цена, тыс. руб.	Цена за 1кв.м., тыс.руб.
Объект	Ул. 40 лет Победы, д. 3, кв. 29	3	67.2			8/9		
Объект-аналог №1	Ул. 40 лет победы д.3, кв 33	3	67	44	9	9/9	1 400	20,9
Объект-аналог №2	40 лет победы д.20	3	57	31	8	4/5	1 200	21,1
Объект-аналог №3	Пр. Мира д.8	3	70	47	10	3/5	1500	21,4

Окончание таблицы 10

Наименование	Адрес	Количество комнат	Общая S квартиры. кв.м	Жилая площадь, кв.м.	S кухни, кв.м.	Этаж/ этажность	Цена, тыс. руб.	Цена за 1кв.м., тыс.руб.
Объект-аналог №4	Западный 13,кв 8	3	54	30	8	4/5	1 150	21,2
Объект-аналог №5	Западный д.6, кв. 5	3	60	37	9,5	3/5	1 350	22,5
Объект-аналог №6	Западный 5, кв. 57	3	60	38	8,5	4/5	1 280	21,3
Объект-аналог №7	Российская 7, кв.100	3	54	30	8,5	2/5	1 200	22,2
Объект-аналог №8	Западный д.14	3	56	32	8	3/5	1 200	21,4

Была произведена выборка, по проданным объектам недвижимости города исходя из места расположения, то есть района – был выбран Западный микрорайон города, также в выборку попали только трёхкомнатные квартиры, поскольку рассмотрение объектов с другим количеством комнат и существенным отклонением общей площади квартир от необходимой – лишь усложнит процесс определения рыночной стоимости данного объекта. Также общим параметром отбора был панельный тип зданий, поскольку тип дома во многом определяет изменение стоимости квартиры.

Для удобства сравнения было отобрано три аналога с наиболее схожими параметрами сравнения, поскольку к данным аналогам применимо меньшее количество корректировок и величин поправок, то есть они более сопоставимы с оцениваемым объектом. Все анализируемые объекты недвижимости находятся рядом с остановками общественного транспорта, в панельных домах на расстоянии от оцениваемого объекта менее 1 км. Все квартиры трёхкомнатные. Оценка рыночной стоимости квартиры, на основе сравнительного подхода с учетом корректировок, приведена в таблице 11.

Таблица 11 – Расчет стоимости объекта методом анализа рыночных продаж

Сравниваемые объекты	ед. изм.	объект	Западный д.6, кв. 5	Западный 5, кв. 57	ул. 40 лет победы д.3, кв. 33
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		22,5	21,3	20,9
Цена продажи	тыс. руб.		1 350	1 280	1 400
Площадь объекта	кв.м.	67,2	60	60	67
Корректировка	%		+4	+4	+0,1
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 404	1 331,2	1 401,4
Состояние объекта		хорошее	среднее	плохое	хорошее
Корректировка	%		+3	+5	0
Скорректированная цена			1 446,1	1 397,8	1 401,4
Окна выходят		во двор	на улицу	на улицу	во двор
Корректировка	%		+1	+1	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 460,6	1 411,8	1 401,4
Средняя площадь комнат, кв. м.		19,12,10	15;12;10	17;11;10	20;14,10
Корректировка	%		+1	+1	-1
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 475,2	1 426	1 387
Размер кухни, кв. м.		9	9,5	8,5	9
Корректировка	%		-1	+1	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 460,3	1 440,3	1 387
Близость остановки		близко	близко	близко	близко
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 460,3	1 440,3	1 387
Наличие балкона или лоджии		балкон (застеклён)	Балкон (застеклён)	балкон (не застеклён)	-
Корректировка	%		0	+1	+4
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 460,3	1 454,7	1 442,5
Этаж		8/9	3/5	4/5	9/9
Корректировка	%		-1	0	+1

Окончание таблицы 11

Сравниваемые объекты	ед. изм.	объект	Западный д.6, кв. 5	Западный 5, кв. 57	ул. 40 лет победы д.3, кв. 33
Величина корректировки	тыс. руб.		1 445,7	1 454,7	1 456,9
Весовые коэффициенты			1	1	1
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 445,7	1 454,7	1 456,9
Скорректированная цена за 1 кв.м.	тыс. руб.		24,1	24,2	21,7
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	23,3			

В таблице 11 сравниваются характеристики объекта оценки и объектов аналогов. При отличии, какого-либо из объектов аналогов от объекта оценки, стоимость за единицу сравнения данного объекта корректируется на величину поправки, которая указывается в строке «Корректировка, %» в процентах.

Абсолютные поправки отражают абсолютное изменение цены объекта оценки, в зависимости от наличия, либо отсутствия того или иного фактора, влияние которого на цену объекта удобнее оценить в стоимостном выражении.

Четвертая строка снизу «Весовой коэффициент» отражает значимость объекта аналога среди прочих. Если коэффициент одного из аналогов выше других, то его стоимость будет влиять на стоимость оцениваемого объекта больше, нежели остальных.

Таким образом, окончательная стоимость единицы сравнения будет рассчитываться по формуле:

$$P=\frac{V1\times P1+V2\times P2+\ldots Vn\times Pn}{\Sigma V}, \qquad (9)$$

где P – стоимость оцениваемого объекта;

$V1$, Vn – весовые коэффициенты;

$P1$, Pn – скорректированные стоимости объектов-аналогов за кв. м.

Как видно из таблицы 11, после оценки стоимости кв.м. методом сравнения продаж, может составить 23 300 руб.

Стоимость же всего объекта оценки будет равна произведению стоимости единицы сравнения на их количество, и по методу сравнения продаж может составить 1 565 760 руб.

Определим стоимость объекта затратным подходом. По состоянию на 30.04.2015 г. расчетная стоимость 1 кв. м. общей площади составляла 25 240 руб.

Далее рассчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле:

$$C_в = S_{общ} \times C_{в.аналога}, \quad (10)$$

воспроизводства аналогичного

где $C_в$ – стоимость воспроизводства общая;

$S_{общ}$ – общая площадь квартиры;

$C_{в.аналога}$ – стоимость объекта за 1 кв. м.

$C_в$=67,2 × 25 240=1 696 128 руб.

Необходимо рассчитать износ оцениваемой квартиры по формуле:

$$И_ф = \frac{T_ф}{T_н} \times 100\ \%, \quad (11)$$

где $И_ф$ – износ физический;

$T_{ф,н}$ – срок эксплуатации физический и нормативный соответственно.

Согласно ВСН 53–86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» у долгоживущих элементов предельный физический износ составляет 80 %. При 80 % физического износа здание подлежит сносу по ветхости. При этом происходит полная потеря стоимости здания, то есть остаточная стоимость равна 0.

Здания первых трех групп капитальности относятся к опорному жилищному фонду с нормативным сроком эксплуатации 100–150 лет. Нормативный (расчетный) срок безаварийной работы конструктивного элемента определяется как максимально допустимый срок работы несущего элемента под статической нагрузкой.

Нормативные сроки эксплуатации зданий в целом и конструктивных элементов в отдельности установлены «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» и утверждены Госстроем. Для данного объекта оценки состоящего из железобетонных панелей нормативный срок службы составляет 120 лет [16].

$И_ф = \frac{24}{120} \times 100\ \% = 20\ \%$

Необходимо скорректировать стоимость воспроизводства с учетом прибыли инвестора (20 %) и НДС (18 %).

$С_в$=1 696 128 ×1,2×1,18 = 2 401 717 руб.

Стоимость земельного участка не рассчитываем, т.к. объект оценки – квартира в многоэтажном доме.

Корректируем полученную $С_в$ на рассчитанный ранее износ:

$С_в$=2 401 717×0,8 = 1 921 373 руб.

Стоимость объекта, полученная затратным методом с учетом округления, составляет: 1 921 373 руб.

Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

В оценке рыночной стоимости объекта существует два подхода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода. При использовании метода капитализации доходов, в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. При использовании метода дисконтированных

денежных потоков доход от предполагаемого использования недвижимости рассчитывается на несколько прогнозных лет и учитывается выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Рассмотрим метод капитализации, поскольку перепродажа недвижимости не планируется.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Первым этапом является расчет ПВД – потенциального валового дохода и ДВД – действительного валового дохода.

$$ПВД \quad C_{арен} \times 12\ мес, \tag{12}$$

$$ДВД = ПВД \times (1 - K_{потерь}), \tag{13}$$

где $K_{потерь}$ – коэффициент потерь от недосдачи площадей в аренду и недосбора платежей. Принимают равным 10–15 %.

$$ЧОД = ДВД - З_{операц}, \tag{14}$$

где $З_{операц}$ – расходы операционные, которые, включают в себя оплату за ЖКХ (электричество, вода, газ, оплата за квартиру по площади).

Для того чтобы определить среднюю арендную ставку, сложившуюся на рынке аренды жилой недвижимости, рассмотрим объекты-аналоги по данным сайта www. vsatke.ru

Таблица 12 – Описание объектов-аналогов для расчета средней арендной ставки

Район	Адрес	Этаж	Площадь квартиры, кв. м.	Количество комнат	Цена/мес.
Западный	Российская д.1	2	56	3	9 500
Западный	Западный д.7	4	54	3	9 000
Западный	Западный д. 14	5	54	3	8 500
Западный	Проспект Мира д. 5	3	58	3	10 000

Средняя арендная стоимость, исходя из приведенных в таблице 12 данных, будет равна:

$Ст_{ср}=\frac{9500+9000+8500+10000}{4}=9250$ руб.

Таким образом:

ПВД=9250 ×12 = 111000 руб.

ДВД= 111000 ×(1-0,1) = 99900 руб.

ЧОД= 99900-6000×12 = 27900 руб.

Расчет коэффициента капитализации $К_к$ необходим для определения процентной ставки, применимой для приведения потока доходов к единой сумме стоимости, включая ставку доходности инвестора на вложенный капитал и норму возврата капитала.

$$К_к=R_н+Н_{в.к.}, \quad (15)$$

где $R_н$ – ставка доходности инвестора на вложенный капитал, %;

$Н_{в.к.}$ – норма возврата капитала, %.

Рассчитаем $Н_{в.к.}$ по методу Ринга:

$$Н_{в.к.}=\frac{1}{n}, \quad (16)$$

где n – срок службы недвижимости остаточный.

$$R_н=R_{б.р.}+П1+П2+П3+С, \quad (17)$$

где *Rб.р* – безрисковая ставка – это доходность по безрисковым инвестиционным инструментам, которая отвечает требованиям надежности, ликвидности и доходности (годовая депозитная ставка, ставка доходности к погашению облигаций федерального займа, ставка рефинансирования ЦБ РФ).

П1 – премия за ликвидность:

П2 – премия за риск вложения в оцениваемый объект учитывает возможность изменения стоимости в оцениваемый объект в будущем, обусловленной потерей потребительских свойств (от 0–5 %);

П3 – премия за инвестиционный менеджмент, предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности

управления объектом оценки. Величина данной премии рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по 5 бальной шкале (1 – низкое значение, 5 – высокое);

С – страховой риск – риск за нестабильные условия в стране.

Таким образом:

$H_{в.к.}=\frac{1}{120-24}$=0,011 или 1,1 %

$R_н$=8,25+4,125+3+2+1=18,375

$K_к$=18,375+1,1=19,475 или 19,5 %

Далее рассчитываем рыночную стоимость объекта недвижимости по формуле:

$$C_н=\frac{ЧОД}{K_к}, \quad (18)$$

$C_н=\frac{27900}{0,195}$ = 143 076 руб.

Из приведенных выше расчетов получаем, что рыночная стоимость объекта доходным способом составляет 143 076 руб.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применялись три подхода: сравнительный, затратный и доходный. Доходный подход не имеет весомой значимости при оценке данной квартиры, поскольку она не предназначена в качестве коммерческой эксплуатации.

В результате применения методов расчета рыночной стоимости были получены следующие результаты.

Сравнительный подход: 1 565 760 руб.

Затратный подход: 1 921 373 руб.

Доходный подход: 143 076 руб.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Этого нельзя сказать в полной мере о данном объекте.

В оценке затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений. Предоставляемая информация, безусловно, имеет значение для приведенного выше анализа, но нельзя на него слишком полагаться.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Кроме того, оценка существенных параметров объекта проведена по укрупненной шкале. Тем не менее, можно считать, что данный подход будет иметь наибольший вес при решении об окончательной стоимости.

Доходный подход не отражает цену квартиры, поскольку целью оценки данного объекта была купля-продажа, то есть объект не предназначен для извлечения дохода.

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V, руб) определяется по формуле:

$$V=V1\times Q1+V2\times Q2+V3\times Q3, \qquad (19)$$

где $V1$, $V2$, $V3$ – стоимость объекта, определенная соответственно сравнительным, затратным и доходным подходами, руб.;

$Q1$, $Q2$, $Q3$ – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Таблица 13 – Расчет значимости подходов

Показатели	Подход		
	сравнительный	затратный	доходный
Достоверность и полнота информации	0,60	0,30	0,10
Допущения, принятые в расчетах	0,50	0,25	0,25
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,70	0,15	0,10
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,80	0,10	0,10
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0,75	0,15	0,10
ИТОГО	0,70	0,20	0,10

Рыночная стоимость объекта

V=1 565 760 ×0,70+1 921 373×0,20+143 076×0,10=1 494 614 руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, включающего в себя трёхкомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Сатка, ул. 40 лет Победы, д. 3, кв. № 29 по состоянию на 30 апреля 2015 г., с учетом округления составляет : 1 494 614 руб.

Рассмотрим еще два объекта с целью оценки по формулам и подходам приведенным выше и сравнения степени значимости различных подходов при оценке для различных целей.

Объект оценки: Жилая квартира

Местоположение объекта оценки: г. Сатка, ул. Солнечная д. 23 представлено на рисунке 6.

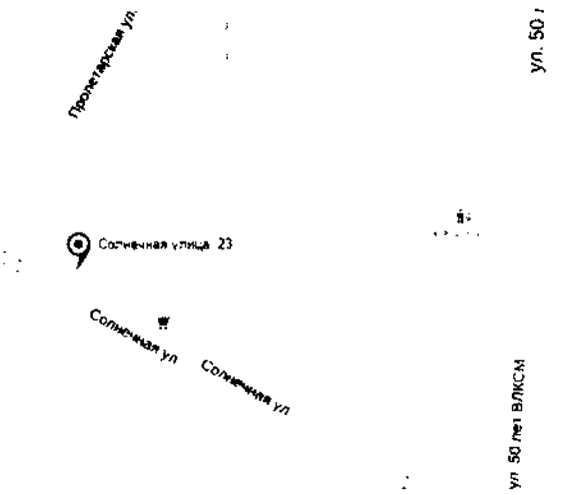


Рисунок 6 – Местоположение объекта оценки

Цель и задача оценки: Определение рыночной стоимости для перевода в нежилое помещение и открытие магазина.

Тип и качество окружающей застройки: вокруг расположено множество офисных центров, магазинов, а также жилых помещений.

Градостроительная зона и соответствие зонированию – зона жилой застройки.

Характеристика объекта: объект расположен в центре города с хорошей транспортной доступностью, здание оборудовано всеми системами коммуникаций, дом расположен перекрестке улиц Индустриальной и ул.

Солнечной, что говорит о высокой проходимости потенциальных покупателей и положительно влияет на открытие магазина именно в этом здании.

Строительно-техническое описание объекта оценки: тип дома – кирпичный, 1963 г. постройки здания, 5 этажный дом.

Проведем оценку данного объекта сравнительным подходом. Рассмотрим 3 объекта-аналога с наиболее схожими характеристиками, что и данный объект недвижимости. Поскольку объект предназначен для открытия магазина, то есть перевода квартиры в нежилое помещение, то объекты-аналоги также будем рассматривать те, которые могут использоваться под магазин.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Объект	Индустриальная д.4	Пролетарская д.12	Солнечная, д. 7
Площадь объекта	кв.м.	38	40	38	38
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		23,8	24,8	25
Цена продажи	тыс. руб.		952	942	950
Состояние объекта		хорошее	хорошее	среднее	хорошее
Окна выходят		на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Средняя площадь комнаты	кв. м.	14	14	16	13
Близость остановки		близко	близко	средне	близко

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом представлен в таблице 15.

Таблица 15 – Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравниваемые объекты	ед. изм.	объект	1	2	3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		23,8	24,8	25
Цена продажи	тыс. руб.		952	942	950
Площадь объекта	кв.м.	38	40	38	38
Корректировка	%		- 3	0	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		923,4	942	950
Состояние объекта		хорошее	хорошее	среднее	хорошее
Корректировка	%		0	+ 4	0
Скорректированная цена			923,4	979,7	950
Окна выходят на		на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		923,4	979,7	950
Средняя площадь комнат, кв. м.		14	14	16	13
Корректировка	%		0	-2	+1
Скорректированная цена	тыс. руб.		923,4	960,1	959,5
Близость остановки		близко	близко	средне	близко
Корректировка			0	+1	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		923,4	969,7	959,5
Этаж		1/5	1/5	1/5	1/5
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		923,4	969,7	959,5
Весовые коэффициенты			1	1	1
Скорректированная цена	тыс. руб.		923,4	969,7	959,5
Скорректированная цена за 1 кв.м.	тыс. руб.		23,1	25,5	25,3
Стоимость объекта за 1 кв.м.		24,6			

Таким образом, сравнительный подход к оценке недвижимости показал, что рыночная стоимость объекта может составить 934 800 руб.

Определим стоимость объекта затратным подходом. Значение расчетной стоимости 1 кв. м. общей площади по г. Сатка на апрель месяц

2015 г. составляла 25 240 руб.

Тогда из формул приведенных выше мы получаем:

$C_в$ 38 ×25 240 =959 120 руб.

$И_ф = \frac{52}{120} \times 100\ \% = 43{,}3\ \%$

Скорректируем стоимость с учетом прибыли инвестора и НДС:

$C_в$=959 120 ×1,2 ×1,18=1 358 114 руб.

Скорректируем стоимость с учетом износа $И_ф$

$C_в$=1 358 114 ×0,567=770 051 руб.

Стоимость объекта, полученная затратным методом с учетом округления, составляет: 770 051 руб.

Расчет объекта доходным подходом.

Поскольку данный объект недвижимости предполагается использовать как магазин, то при расчете стоимости объекта потенциальный валовый доход будет исчисляться как примерная прибыль организации за период равный одному году.

ПВД=60 000×12 = 720 000 руб.

ДВД=720 000 ×(1-0,12)= 633 600 руб.

Согласно формуле 16 чистый операционный доход исчисляется как разница между действительным валовым доводом и затратами по объекту. В нашем случае расходы будут следующие: перевод помещения из жилого фонда в нежилое, затраты на ремонт и оборудование, а также заработная плата персоналу в течении расчетного периода:

ЧОД=633 600 -(55 000 +50 000+9500×12)= 414 600 руб.

$Н_{в.к.} = \frac{1}{120-52}$=0,015или 1,5 %

$R_н$–8,25+4,125+3+2+1–18,375

$K_к$=18,375+1,5=19,875 или 19,9 %

$C_н=\frac{414\ 600}{0,199}$=2 083 417 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта доходным способом составляет 2 083 417 руб.

Использованные в отчете методы расчета рыночной стоимости дали следующие результаты.

Сравнительный подход: 934 800 руб.

Затратный подход: 770 051 руб.

Доходный подход: 2 083 417 руб.

Определим рыночную стоимость с учетом всех подходов и сведем результаты в таблицу 16.

Таблица 16 – Расчет значимости подходов

Показатели	Подход		
	сравнительный	затратный	доходный
Достоверность и полнота информации	0,60	0,15	0,25
Допущения, принятые в расчетах	0,50	0,25	0,25
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,55	0,15	0,30
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,60	0,15	0,25
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0,50	0,10	0,40
ИТОГО	0,55	0,15	0,30

В данном случае при ранжировании значимости подходов больший вес имеет сравнительный подход, поскольку рыночная стоимость напрямую зависит от спроса и предложения на рынке, на втором месте стоит доходный подход, поскольку объект предполагается использовать как доходную недвижимость.

Определим рыночную стоимость объекта согласно формуле 14:

V=934 800×0,55+770 051×0,15+2 083 417×0,30=1 254 673 руб.

Выводы по данному объекту: рыночная стоимость данного объекта оценки составляет 1 254 673 руб. Стоимость выше средней рыночной стоимости объектов-аналогов на рынке недвижимости, поскольку данный объект, находясь на 1 этаже здания в центре города, имеет особую привлекательность с целью использования его как объекта коммерческой недвижимости.

Рассмотрим третий объект жилой недвижимости.

Объект оценки: Жилая квартира

Цель и задача оценки: Определение рыночной стоимости с целью раздела имущества.

Тип и качество окружающей застройки: расположены жилые дома

Градостроительная зона и соответствие зонированию – зона жилой застройки.

Характеристика объекта: объект расположен в Западном микрорайоне ул. Свободы д. 16 , г. Сатка, здание оборудовано всеми системами коммуникаций: холодного и горячего водоснабжения, канализации, отоплением, электроснабжением, слаботочными системами.

Наличие обременений: Обременений не зарегистрировано

Строительно-техническое описание объекта оценки: тип дома – панельный, 1986 г. постройки здания, 5 этажный дом.

Месторасположение объекта представлено на рисунке 7.

Рисунок 7 – Месторасположение объекта оценки

Проведем оценку сравнительным подходом для данного объекта недвижимости. Для проведения сравнительного анализа было отобрано 3 объекта-аналога.

Таблица 17 – Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Объект	ул. Свободы, д.12	ул. Проспект Мира, д. 10	ул. Российская д. 1
Площадь объекта	кв.м.	50	50	48	50
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		22	19,8	20
Цена продажи	тыс. руб.		1 100	950	1 000
Этаж		2/5	3/5	4/5	2/5
Состояние объекта		среднее	хорошее	плохое	среднее
Средняя площадь комнат, кв. м.		12;14	12,14	12,14	12,14
Близость остановки		близко	близко	среднее	близко

Таблица 18 – Корректировка стоимости объекта

Сравниваемые объекты	ед. изм.	объект	1	2	3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		22	19,8	20
Цена продажи	тыс. руб.		1 100	950	1 000
Площадь объекта	кв.м.	50	50	48	50
Корректировка	%		0	+ 2	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 100	969	1 000
Состояние объекта		среднее	хорошее	среднее	хорошее
Корректировка	%		-1	0	-1
Скорректированная цена			1 089	969	990
Окна выходят на		на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 089	969	990
Средняя площадь комнат, кв. м.		12;14	12;14	12;14	12;14
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 089	969	990
Размер кухни, кв. м.		8	8	7,5	7,5
Корректировка	%		0	+1	+1
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 089	978,7	999,9
Близость остановки		близко	близко	среднее	близко
Корректировка			0	+2	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 089	998,3	999,9
Наличие балкона или лоджии		балкон (застеклён)	балкон (застеклён)	балкон (не застеклён)	-

Окончание таблицы 18

Сравниваемые объекты	ед. изм.	объект	1	2	3
Корректировка	%		0	+1	+3
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 089	1 008,3	1 029,9
Этаж		2/5	3/5	4/5	2/5
Корректировка	%		-1	+1	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 078,1	1 018,4	1 029,9
Весовые коэффициенты			1	1	1
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 078,1	1 018,4	1 029,9
Скорректированная цена за 1 кв.м.	тыс. руб.		21,6	21,2	20,6
Стоимость объекта за 1 кв.м.		21,1			

Сравнительный подход к оценке недвижимости показал, что рыночная стоимость объекта равна 1 055 000 руб.

Определим стоимость объекта затратным подходом. Значение расчетной стоимости 1 кв. м. общей площади по г. Сатка на апрель месяц 2015 г. составляла 25 240 руб.

Тогда из формул приведенных выше мы получаем:

$C_в$=50 ×25 240 =1 262 000 руб.

$И_ф=\frac{29}{120}\times 100\ \%=24{,}2\ \%$

Скорректируем стоимость с учетом прибыли инвестора и НДС:

$C_в$=1 262 000 ×1,2 ×1,18=1 786 992 руб.

Скорректируем стоимость с учетом износа $И_ф$

$C_в$=1 786 992 ×0,758=1 354 540 руб.

Стоимость объекта, полученная затратным методом с учетом округления, составляет: 1 354 54 руб.

Доходный подход.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью доходного подхода, на дату оценки составляет 1 128 200 руб.

Расчет объекта доходным подходом.

$ПВД$=8500×12 = 102 000 руб.

$ДВД$=102 000 ×(1-0,1)= 91 800 руб.

$ЧОД$=91 800 -(4000×12)= 43 800 руб.

$Н_{в.к.}=\frac{1}{120-29}$=0,011или 1,1 %

$R_н$=8,25+4,125+3+2+1=18,375

$К_к$=18,375+1,1=19,875 или 19,5 %

$С_н=\frac{43\ 800}{0,195}$=224 615 руб.

Данный расчет можно свести в таблицу 19.

Таблица 19 – Расчет доходным подходом

Показатель	Ед. измерения	Показатели
ПВД	руб.	102 000
Недозагрузка	%	10
ДВД	руб.	91 800
Затраты на содержание	руб.	48 000
Чистый эксплуатационный доход	руб.	43 800
Ставка капитализации	%	0,195
Стоимость объекта	руб.	224 615

Таким образом, рыночная стоимость объекта доходным способом составляет 224 615 руб.

По данному объекту получены следующие результаты:

Сравнительный подход: 1 055 000руб.

Затратный подход: 1 354 540 руб.

Доходный подход: 224 615 руб.

Целесообразно определить окончательную величину стоимости объекта путем придания каждому результату веса. Результаты отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, примененной для каждого метода. Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных методов, присваивается весовой коэффициент. Ранжирование веса подходов как и для первого объекта, следовательно, в таблице 2 показаны веса для каждого подхода к оценке стоимости недвижимости.

Рыночная стоимость объекта

V=1 055 000×0,70+1 354 540×0,20+224 615 ×0,10=1 031 870 руб.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составляет 1 031 870 руб.

Существует два метода согласования результатов: метод экспертных оценок и метод анализа иерархий. Метод экспертных оценок основан на личных суждениях оценщика о весомости того или иного подхода и учитывает следующие критерии:

Возможность отразить действительные намерения продавца или покупателя.

Качество информации, на основании которой проводится анализ.

Способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

В настоящей оценке при согласовании результатов оценки применялся метод экспертных оценок.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

Качество информации, на основании которой проводится анализ.

Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение.

Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав, получения кредитов по залогу имущества, страхования, сдачи в аренду, рассмотрения дел в суде по разделу имущества и т. п.

Результатом правильной оценки рыночной стоимости объекта является сделка, то есть была произведена адекватная оценка стоимости квартиры, что привело к высокому спросу на данный объект и как следствие быстрота проведения сделки, что также благоприятно влияет на рынок недвижимости.

Выводы: Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в России сравнительно новая область знаний и в этой связи является новым научным направлением со своей методологией, терминологией, принципами исследования. Применимо для г. Сатка можно говорить о том, что практика по оценке рыночной стоимости объектов жилой недвижимости показала отсутствие базы данных, по которым можно было бы производить сравнительный анализ объектов. Информационное поле, на котором должен базироваться анализ объектов развит слабо, не достаточно информации для проведения полной оценки стоимости, все это часто дает неприемлемые результаты.

Основываясь на мировом опыте оценки необходимо создавать и развивать национальную систему оценки, которая бы более полно отражала ситуацию на

рынке недвижимости, учитывала государственное регулирование, без которого эффективное развитие рынка недвижимости для современного уровня экономики России невозможно.

В работе были определены рыночные стоимости трех объектов с различными характеристиками по данным рыночной стоимости можно сделать вывод, что, во-первых, на рыночную стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов, которые необходимо учитывать при оценке недвижимости, во-вторых, рынок жилой недвижимости стабильно развивается. В качестве основного направления совершенствования рыночных подходов к оценке выступает применение статистических моделей в процессе оценки стоимости объектов недвижимости.

3 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ Г. САТКА ДЛЯ ПРИМИНЕНИЯ ОЦЕНЩИКАМИ ГОРОДА

Рынок недвижимости занимает особое место в современной экономике России, поскольку, во-первых, рынок недвижимости с инвестиционной точки зрения является самым крупным рынком из всех известных рынков. Во-вторых, недвижимость как объект рынка недвижимости имеет прямое отношение ко всем слоям населения без исключения. В-третьих, рынок недвижимости России является новым, зарождающимся рынком и по сравнению с другими рынками является наименее развитым и наименее изученным. В-четвертых, рынок недвижимости как никакой другой рынок подвержен влиянию государства. Оценка недвижимости может стать фундаментом системы государственного регулирования рынка недвижимости как комплекса мер, предназначенных для улучшения технического состояния недвижимости городов и экономически оптимального распределения функций ее использования на территории городов.

В предыдущих главах были описаны подходы к оценке рыночной стоимости недвижимости, а также на примерах было показано, что все подходы дают различные результаты, а некоторые из них не имеют существенного веса в итоговой оценке рыночной стоимости или не могут быть применимы для конкретного случая. Одной из причин существенного колебания в стоимостной оценке недвижимости является дефицит хорошей рыночной информации, несовершенство нормативно-правовой базы, экономически нерациональное использование объектов недвижимости. Так опыт западных стран в оценке недвижимости базируется на максимально полной базе информации обо всех имеющихся объектах недвижимости на рынке.

Проблема оценки на рынке недвижимости г. Сатка требует серьезного научного исследования и внедрения новых технологий в процесс оценки.

С точки зрения теории оценки, недвижимость жилого назначения целесообразно оценивать с помощью двух подходов: сравнительного и затратного. Наиболее надежным подходом к оценке считается сравнительный подход. Для его использования необходим активный рынок с хорошей рыночной информацией. Такой информацией обладают, например, рынки квартир в многоквартирных домах. Главным направлением развития оценочной деятельности на сегодняшний день становится именно оценка рыночной стоимости недвижимости. Это становится возможным благодаря тому, что в нашей стране накапливается база данных о действительной рыночной стоимости объектов недвижимости.

Выделяют два способа оценки недвижимости в практике оценочной деятельности: массовый и индивидуальный.

Массовую оценку целесообразно применять для оценки объектов, по которым есть хорошая статистика. Однако она является менее точным инструментом, чем индивидуальная оценка недвижимости в виду ряда факторов: не включает во внимание индивидуальные проекты и различные улучшения. Результат массовой оценки предлагается умножать на понижающий коэффициент, так называемый коэффициент надежности, чтобы итоговое значение рыночной стоимости объекта оказалось на нижней границе доверительного интервала. Данный коэффициент может находиться в пределах от 0,85 до 0,65, определяется исходя из стандартной ошибки оценщика [29].

Задача создания модели рынка оцениваемого объекта при наличии информации должна решаться методами статистического анализа рынка недвижимости.

В целях упрощения процесса оценки жилой недвижимости для оценщиков города было предложено внедрить регрессионную модель стоимости квартиры, которая позволяет рассчитать стоимость жилого объекта недвижимости в зависимости от ряда его параметров.

Стоимость недвижимости определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому оценка рыночной стоимости объектов недвижимости должна выявлять все факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости.

В модель оценки рыночной стоимости недвижимости следует включать небольшое количество факторов, имеющих наивысшую степень корреляции с ценой объекта. Расчеты по массовой оценке квартир в многоквартирных домах, показывают, что достаточную точность можно получить даже при трех-четырех факторах: местоположение, категория дома, количество комнат в квартире, этаж. Однако для каждого случая необходимо предусмотреть цели проведения оценки и назначение использования объекта оценки, чтобы точно определить те факторы, влияние которых на стоимость оценки будет наивысшим.

Для разработки модели оценки необходимо выстроить порядок действий.

Во-первых, необходимо произвести выборку из всех объектов, для того, чтобы отделить необходимую категорию объектов. Для анализа необходимо собрать информацию по объектам по следующим параметрам:

– стоимость квартиры;

– район, в котором располагается жильё;

– тип собственности;

– материал дома, в котором расположена квартира;

– тип дома;

– этажность дома;

– этаж, на котором расположена квартира;

– общая площадь квартиры;

– жилая площадь квартиры;

– площадь кухни;

– наличие балкона или лоджии

На втором этапе построения модели оценки анализируется матрица коэффициентов корреляции для того, чтобы выявить параметры, которые сильно

зависят друг от друга и существенно влияют на изменение цены рассматриваемого объекта. Главной задачей такого анализа является отображение именно тех факторов, коэффициент корреляции по которым не превышал бы значения 0,8.

На следующем этапе необходимо построить модель регрессии по тем факторам, которые были выбраны в результате выявления средней и сильной корреляционной зависимости. Статистические показатели по данной модели должны подтверждать значимость полученных результатов.

Такая модель оценки должна отражать зависимость средней стоимости квартир от ее параметров на рынке недвижимости г. Сатки.

Второй важной проблемой является прогнозирование стоимости квартиры в будущем. Эта проблема наиболее актуальна при оценке стоимости квартиры для целей ипотеки, поскольку реализация квартиры будет происходить в будущем, и важно определить темп роста стоимости квартиры на период кредитного договора. Поскольку на рынке недвижимости города отмечается агрессивный рост ипотечного кредитования, то данная проблема прогнозирования оценки стоимости будет набирать все больший вес. Поэтому при проведении оценки рыночной стоимости модель оценки должна быть адаптирована к изменению цен объектов недвижимости с учетом различных видов движений:

Тенденция, трендовое движение – медленное изменение, происходящее в некотором определенном направлении с течением длительного периода времени.

Цикл – движение, которое имеет фазы возрастания и фазы убывания.

Сезонное движение – изменения, происходящие регулярно с зависимости от изменения сезона спроса и предложения на рынке недвижимости.

Хаотические движения – беспорядочные движения относительно большой частоты, имеющие более или менее постоянный характер.

Из изложенного выше следует, что статистические ряды должны представлять собой комбинацию всех или отдельных компонентов видов движений. При этом оценщик должен большее внимание уделять линии тренда изменения, которая

будет отражать динамику роста или спада стоимости объектов недвижимости. Использование в работе при оценке стоимости недвижимости статистических моделей будет способствовать повышению точности прогнозов, а также качества оценки недвижимости.

Третьей проблемой, возникающей при оценке, является совершенствование и внедрение методологического и методического обеспечения оценки рыночных стоимостных характеристик в систему государственного регулирования рынка недвижимости в России на этапе переходного периода с целью повышения достоверности результатов оценок и эффективности использования объектов недвижимости в государственных целях.

Начиная с 2008 г., процесс оказания услуг оценщиком в РФ не регулируется государством напрямую. На смену государственному регулированию и лицензированию в оценочной деятельности пришло саморегулирование. Теперь, в соответствие со статьей 4 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135–ФЗ, независимыми оценщиками признаются только физические лица – члены саморегулируемых организаций оценщиков, имеющие полис страхования профессиональной ответственности оценщика.

Однако именно государство играет важную роль в обеспечении стабильности рынка недвижимости и степени защиты прав и законных интересов граждан и организаций посредством государственной системы регистрации имущества. Государство, являясь наиболее крупным участником рынка недвижимости, выполняет на нем две функции. С одной стороны государство, представляя интересы всего общества, является собственником или арендодателем объектов недвижимости, закрепленных за ним. С другой стороны, государство через систему нормативно-правовых актов участвует в сделках или обеспечивает их совершение. Недвижимость является одним из надежнейших источников доходной части бюджета в виде налоговых и арендных платежей. Базой для налоговых и арендных платежей является рыночная стоимость объектов недвижимости.

Из представленного выше анализа рынка недвижимости следует, что для его совершенствования необходимо решить ряд нормативно-правовых и экономических задач.

Решение по судьбе каждого объекта недвижимости в рамках системы регулирования недвижимостью (купля, продажа, сдача в аренду, реконструкция) должно быть основано на подробном экономическом анализе, на базе оценки рыночной стоимости с прогнозом социальных последствий этого решения.

Опыт практической деятельности показал настоятельную необходимость создания методов оценки, основанных на строгих (формальных) процедурах при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости. Формализация процедур государственной оценки является важнейшим принципом оценки госсобственности, призванным в максимальной степени снизить субъективизм оценщика при выполнении работ по оценке.

Базируясь на мировом опыте, развития оценки, в современных условиях России необходимо создавать и развивать национальную систему оценки, поскольку без регулирования оценочной деятельности со стороны государства невозможно эффективное развитие рынка недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, подводя итоги исследованию, можно сделать вывод о том, что необходимым элементом рыночной экономики выступает институт независимой оценки собственности, без которого невозможно становление права собственности и демократизации экономической жизни. В первую очередь это касается рынка недвижимости, развитие которого может определить в перспективе характер изменений всей экономики.

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации.

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

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В результате анализа оценки объектов недвижимости было выявлено, что оценочная деятельность на территории России базируется на западных подходах оценки, что не совсем объективно отражает реальное состояние рынка недвижимости, поскольку главной проблемой является отсутствие полной и достоверной информации. Началом формирования рынка жилья можно считать начало 90-х гг., когда частная собственность на существующее и вновь строящееся жилье получила законное основание. С тех пор стали развиваться параллельно два процесса: быстрое становление вторичного рынка жилья на базе его приватизации и появление рынка нового жилья. На сегодняшний день доля

частного жилого фонда, который и является объектом купли-продажи, составляет по РФ 70 %. Это обусловило объективную необходимость оценки жилой недвижимости, которая имеет существенную специфику по сравнению с другими объектами недвижимости, и применения современных методов этой оценки.

Оценка стоимости любого объекта собственности – упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости соответствующего вида с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного сегмента рынка.

Особенностью процесса оценки стоимости объекта имущества, является его рыночный характер. Это означает, что процесс оценки объекта не ограничивается учетом одних только затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта собственности – необходим учет совокупности рыночных факторов, экономических особенностей оцениваемого объекта, а также макроэкономического и микроэкономического окружения. Рыночная стоимость оцениваемого объекта непостоянна – изменяется во времени под воздействием многочисленных факторов.

По этой причине она может быть определена только на данный конкретный момент времени. Это означает, что периодическая оценка объектов собственности является необходимым условием функционирования рыночной экономики.

В ходе работы была произведена оценка трех объектов жилой недвижимости и выявлена их рыночная стоимость. По результатам проведенных исследований можно выделить конкретные характеристики объекта, которые наибольшим образом влияют на итоговую рыночную стоимость объекта оценки. В связи с этим в рамках методологических рекомендаций оценщикам были предложены модели оценки, базирующиеся на статистическом подходе.

Такие модели могут быть разработаны и внедрены в деятельность независимых оценщиков с целью обеспечения наибольшей точности при определении рыночной стоимости объекта.

Анализ развития рынка жилой недвижимости г. Сатка, проведенный на основе динамики цен в городе, свидетельствует о математических закономерностях в развитии рынка недвижимости: за этапами длительного роста (или спада) следуют этапы стабильности. Такие закономерности могут быть выражены в построении программы на основе статистических моделей в рамках оценки стоимости объектов недвижимости, а также статистической модели для прогноза стоимости объекта через определенный промежуток времени.

Необходимо отметить, что оценочная деятельность в России развита слабо. В первую очередь это связано с отсутствием полной информативной базы по объектам на рынке недвижимости, не стал исключением и город Сатка. Предложенные статистические модели, будут способствовать повышению точности прогнозов, а также качества оценки жилой недвижимости, при использовании их на практике специалистами.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Гражданский кодекс Российской Федерации. – ред. от 12.03.2014.

2 Жилищный кодекс Российской Федерации. ред. от 27.07.2010

3 Федеральный Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135 от 16.07.1998. – ред. от 12.03.2014

4 Международные стандарты оценки (1 – 4). – М.: РОО, 1995

5 Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: уч.пособие/ А.Н.Асаул. – М.:Изд-во АСВ, 2000. – 564 с.

6 Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник. / В.А.Горемыкин. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2006. – 836 с.

7 Гранова, И. В. Оценка недвижимости / И.В. Гранова. СПб: Изд-во Питер, 2008. – 208 с.

8 Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: Изд-во ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.

9 Григорьева, В.В. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты: учебное пособие / В.В. Григорьева. – М.: Изд-во ИНФРА–М, 1997. – 158 с.

10 Гриненко, С.В. Экономика недвижимости Изд-во ТРТУ, 2004 Таганрог Конспект лекций

11 Драпиковский, А.И., Иванова, И.Б., Игнатенко, Н.С., Исаев, Н.Б., Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В., Романенко, Л.В. / Под ред. А.И.Драпиковского и И.Б.Ивановой. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / – изд. 2–ое. – Б. : Изд–во «Ега–Басма», 2007. – 480 с.

12 Золотарев, И.И. Методические проблемы оценки недвижимости в России в современных условиях / И.И. Золотарев, А.И.Щербаков, Н.А. Щербакова // Н-ск: СГГА, 2006. – 154 с.

13 Коростелев, С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. / С.П. Коростылев – М., 2007. – 196 с.

14 Крутик, А.Б. Экономика недвижимости. / А.Б. Крутик – СПб.: Лань, 2008. – 48 с.

15 Купчин, А.Н. Рынок недвижимости: состав и тенденция развития. Учебное пособие / А.Н.Курчин. - М. 2006. – 112 с.

16 Лаврухин, О. Рынок недвижимости: этап становления закончен, но что дальше? / О.Лаврухин// ж-л «Бизнес» - 2006 - №11 – С.118-119

17 Левадная, Н. Рынок недвижимости в Российской Федерации/ Н.Левадная // Инвест курьер ; М. 2006. – 152 с.

18 Основы оценки стоимости недвижимости: Башкатов В.С., Бузова И.А. - СПб.: Изд - во СПбГУ, 2005г

19 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А., 2009. – 496 с.: ил.

20 Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под ред. В. М. Рутгайзера. – М.: Дело, 2008

21 Операции с недвижимостью в России. // Балапанов И.Т., Москва. 1996

22 Рахман, И.А. Развитие рынка недвижимости в России: теория, проблемы, практика. / И.А.Рахман. – М.: Экономика, 2013. – 294 с.

23 Симионова, Н.Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. – Ростов н/Д.: Феникс, 2006. – 320 с.

24 Соловьев М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2009.

25 Сосненко, Л.С. Оценка недвижимости для целей инвестирования: Учебное пособие./ Л.С.Сосненко, Л.Б. Тетеркина - Челябинск.: ЮУрГУ, 2005. - 75 с.

26 Тарасевич, Е. И. Методы оценки недвижимости. СПб, 2008. – 247 с.

27 Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности экономики и управления стр. 8

28 Пособие для стажеров ООО «ИНКОМ–Беляево». – М.: 2008

29 Черняк, А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 2006., с.96

30 Фридман, Д., Ордуэй, Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/ Фридман, Д., Ордуэй Н.- М.: Дело, 1995. - 198 с.

31 Харрисон, Г.Оценка недвижимости. // Учебное пособие., Москва, 1994

32 Хачатрян, С.Р. Эконометрическая модель прогнозирования цен реализации жилья на первичном (вторичном) рынке. // Аудит и финансовый анализ. - №4. – 2004. - С. 130 - 134.

33 Цыпкин, Ю. А., Цуканов, И. Л. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности: Учебно-методическое пособие. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 164 с.

34 Шабалин, В.Г. Сделки с недвижимостью./ Шабалин, В.Г. - М.: Филинъ, 1997. - 314 с.

35 Экономика недвижимости: Учеб. пособие для вузов / В.И. Ресин. - 2-е изд. - М.: Дело, 2004. - 327 с.

36 Янин, Д.А., Экономика недвижимости конспект лекций, Москва 2009

37 Нормативные и действительные сроки эксплуатации http://samostroy.ucoz.ru/load/iznos_zdanij/normativnye_i_dejstvitelnye_sroki_ehksplua tacii/2–1–0–20

38 Статистические данные по оценке недвижимости в г. Челябинске www.inbico.ru/analizrinka/39–factoricenoobrazovanie/70–factorinedvigimost.html

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Классификация поправочных коэффициентов

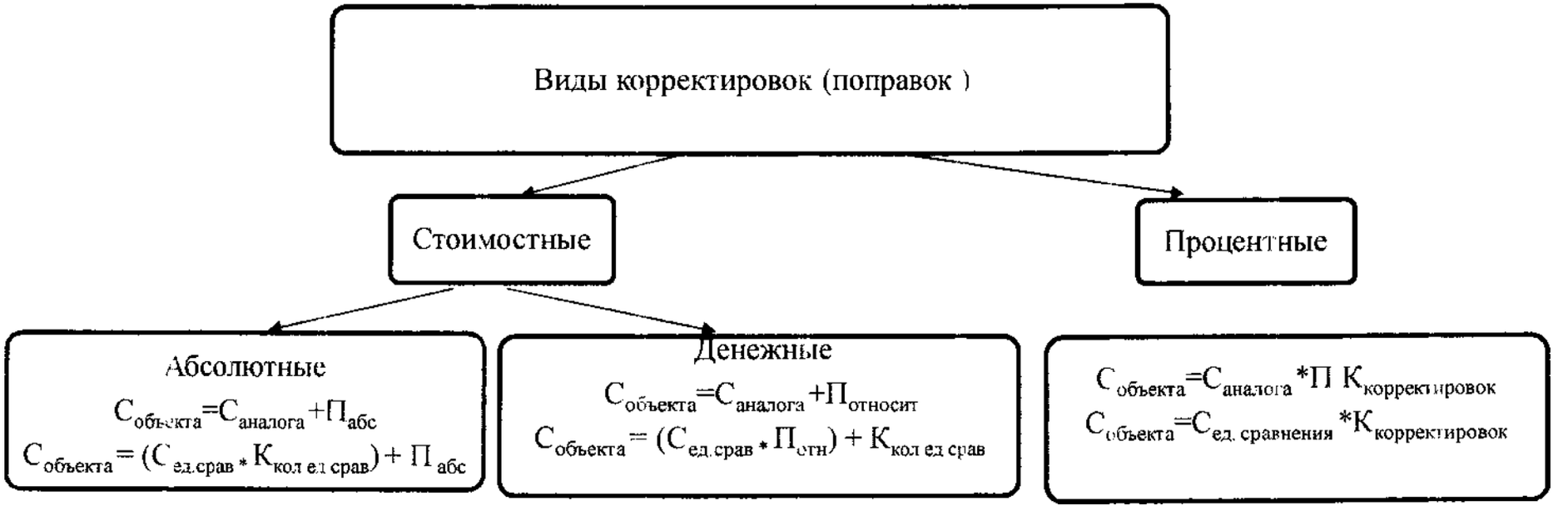


Рисунок А.1– Классификация поправочных коэффициентов

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Зависимость стоимости 1кв.м. от различных факторов

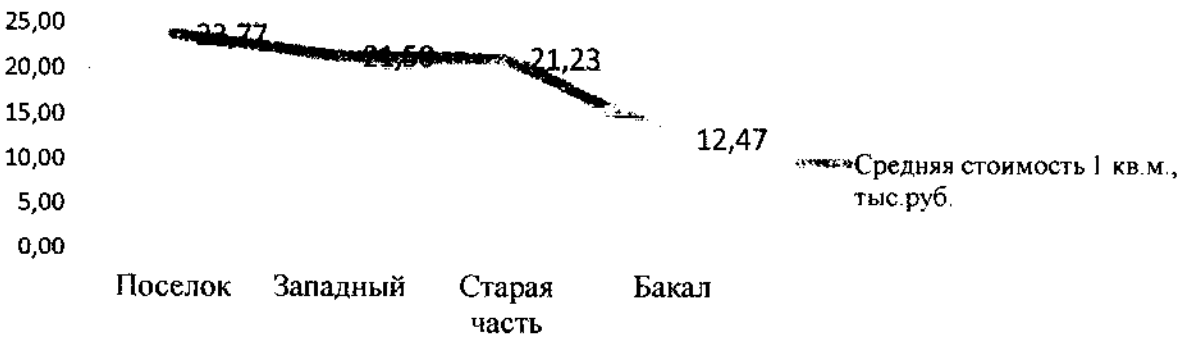


Рисунок Б.1– Зависимость от местоположения

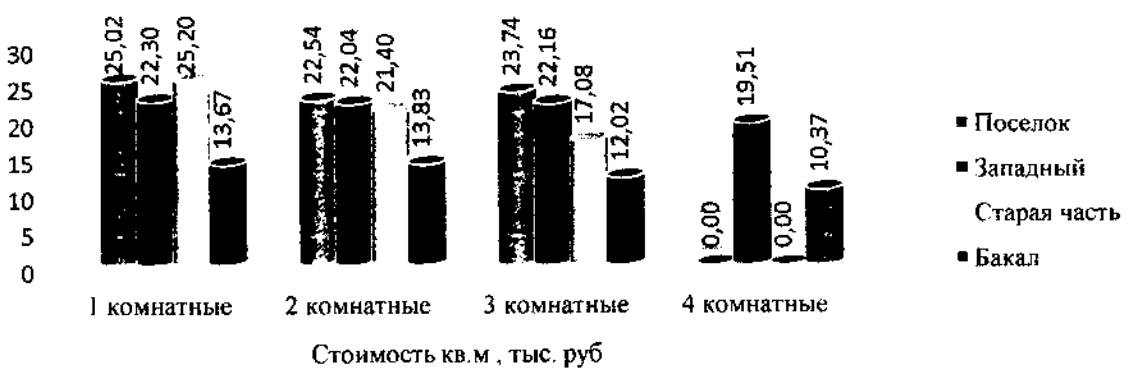


Рисунок Б.2 – Зависимость от количества комнат в квартире

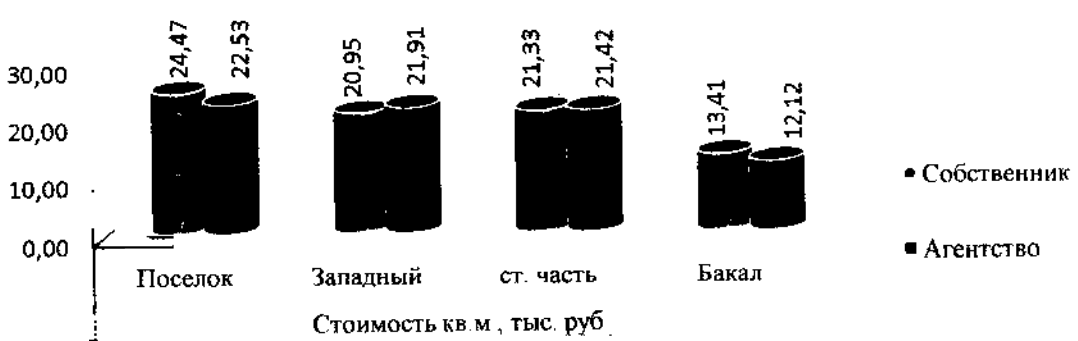


Рисунок Б.3– Зависимость от продавца

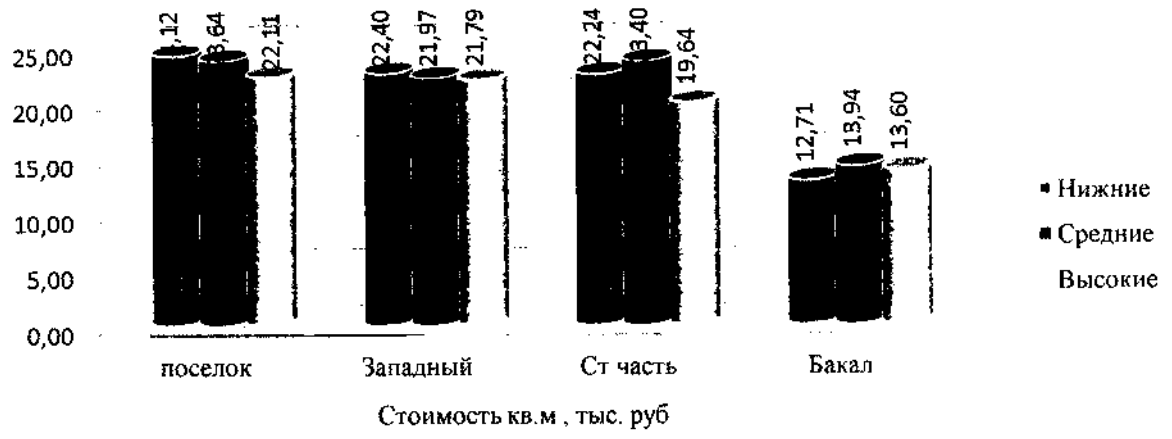


Рисунок Б.4– Зависимость от этажа

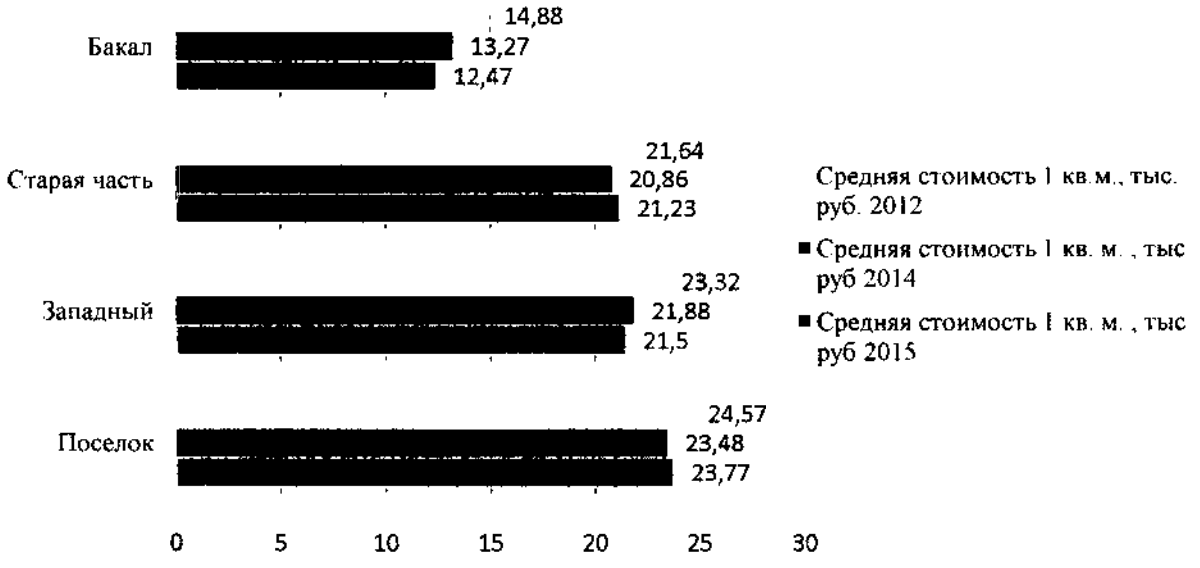


Рисунок Б.5–Динамика стоимости 1 кв.м.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования «Южно-Уральский государственный
университет» (национальный исследовательский университет)
Филиал ФГБОУ ВПО «ЮУрГУ» (НИУ) в г. Сатке
Кафедра гуманитарных и социально-экономических наук

Анализ применения методов оценки недвижимости на примере объектов строительства жилья

АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
филиал ЮУрГУ–080200.2016.811.АИ ВКР

Количество листов15

Руководитель работы,
к.п.н., доцент
_____ А.Б.Иванова
21 06 2016 г.

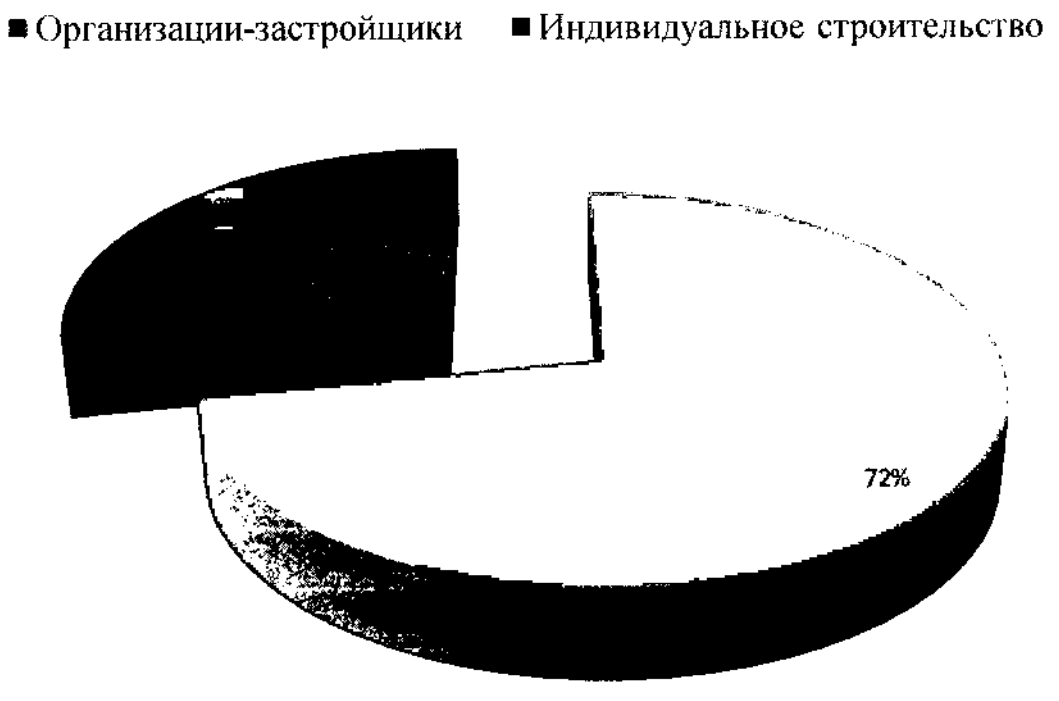
Автор работы
студент группы СтМЗ-588
_____ С.Б.Фаттахова
21 июня 2016 г.

Нормоконтролер,
старший преподаватель
_____ Е. М. Снегирева
21 июня 2016 г.

Сатка 2016

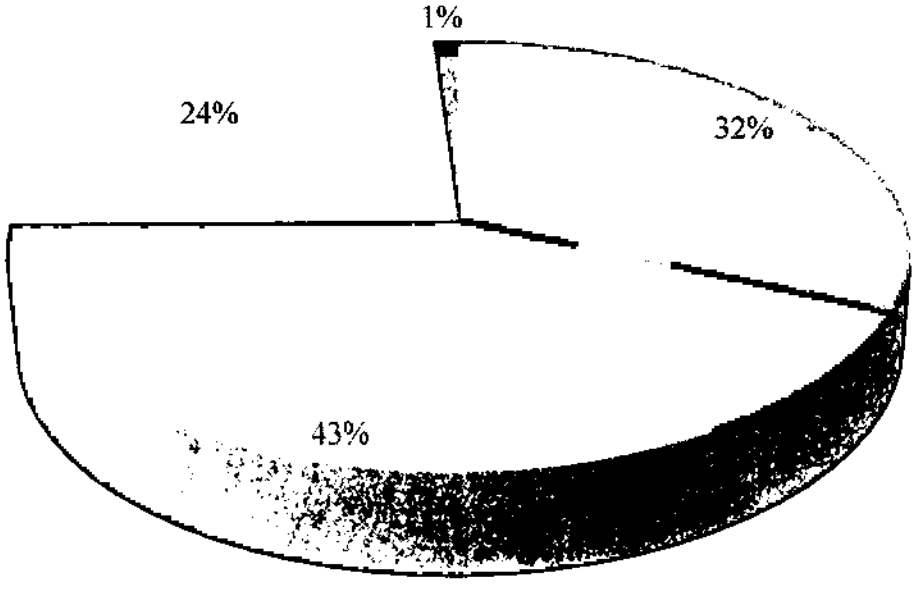
ВВЕДЕННОЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЕ В САТКИНСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ В 2014

Застройщик	Количество домов	Площадь введенного жилья кв.м.	Процентное соотношение
Организации–застройщики	3	18 533	72
Индивидуальное строительство	65	7 114	28
Итого	68	25 647	100



ИССЛЕДУЕМЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ Г.САТКА

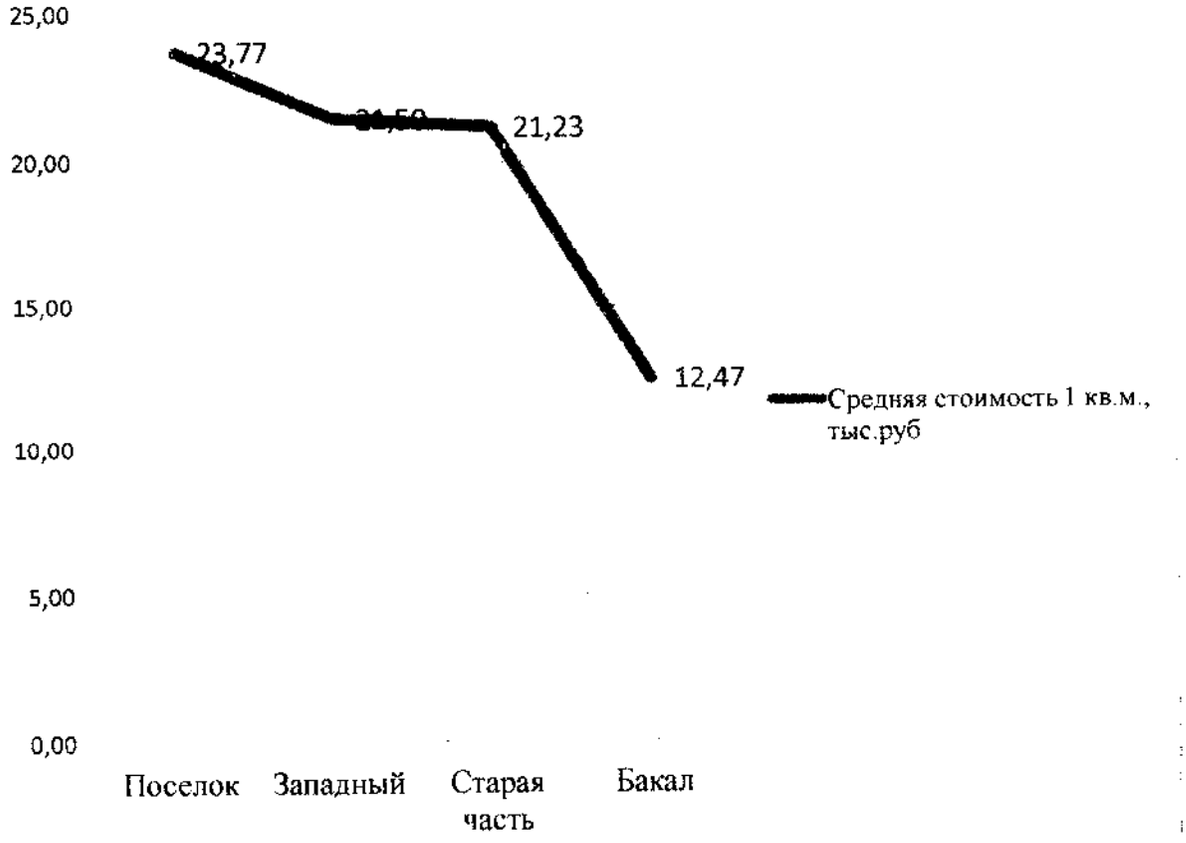
Объекты	количество	Процентное соотношение
Однокомнатные квартиры	64	32
Двухкомнатные квартиры	86	43
Трехкомнатные квартиры	48	24
Четырехкомнатные квартиры	4	1
ВСЕГО	202	100



■ Однокомнатные квартиры ■ Двухкомнатные квартиры
Трёхкомнатные квартиры ■ Четырёхкомнатные квартиры

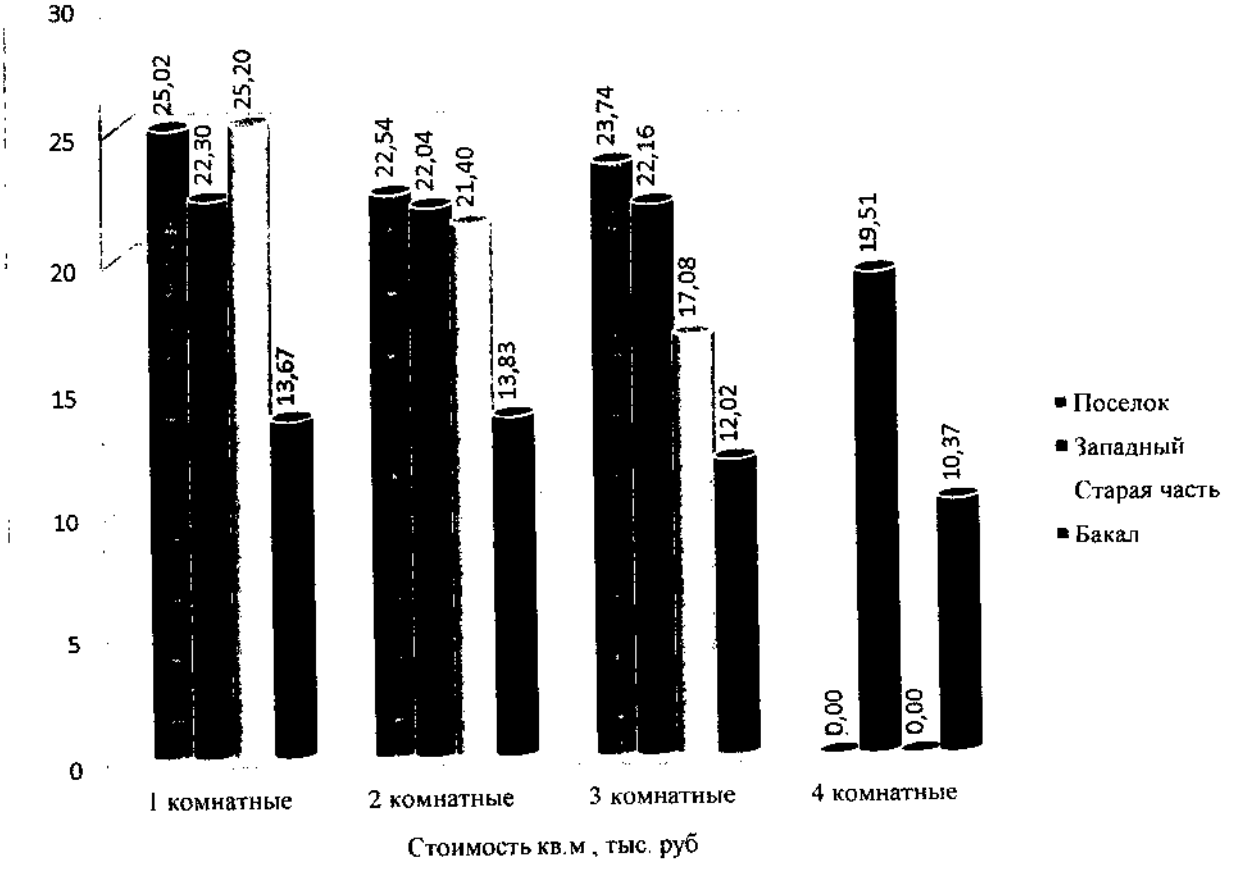
ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ 1 КВ.М. ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

район	Средняя стоимость 1 кв. м., тыс. руб.
Поселок	23,77
Западный	21,50
Старая часть	21,23
Бакал	12,47



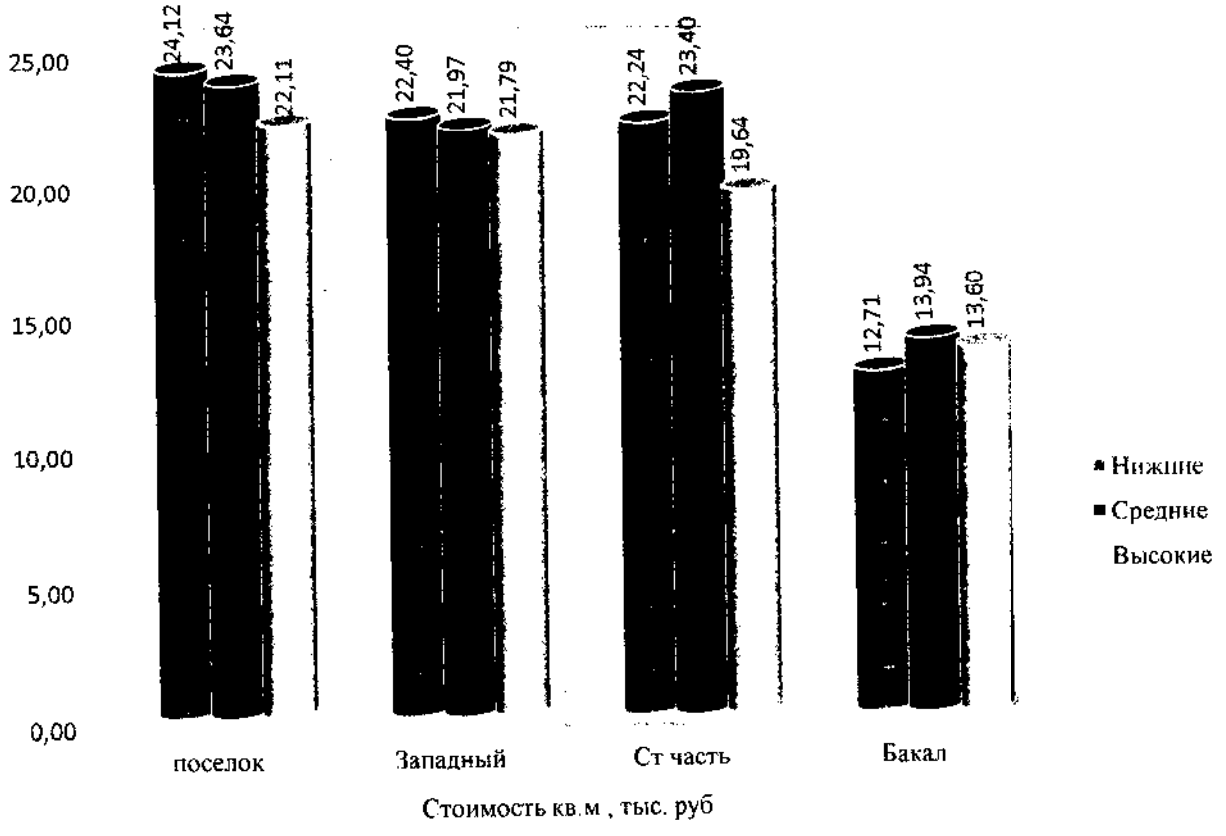
ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ 1 КВ.М. ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ В КВАРТИРЕ

Район	Средняя стоимость 1кв.м., тыс. руб.			
	1 комнатные	2 комнатные	3 комнатные	4 комнатные
Поселок	25,02	22,54	23,74	0,00
Западный	22,30	22,04	22,16	19,51
Старая часть	25,20	21,40	17,08	0,00
Бакал	13,67	13,83	12,02	10,37



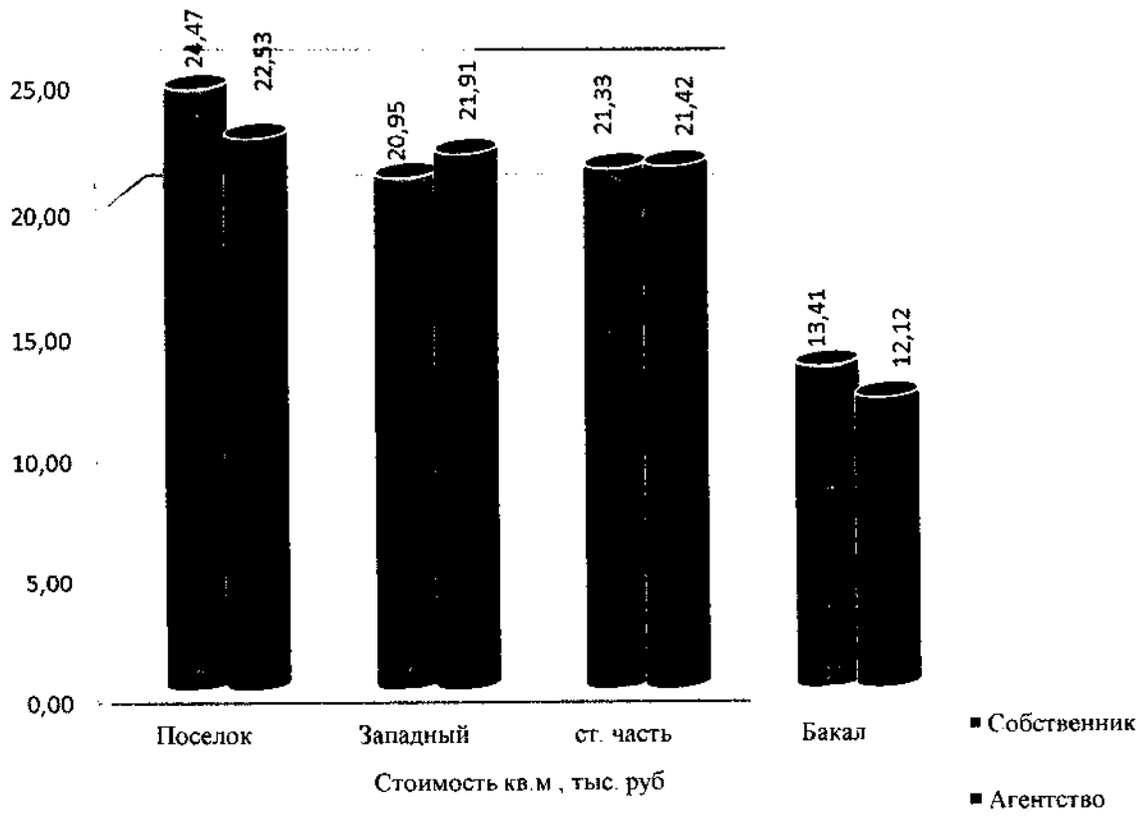
ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ 1 КВ.М. ОТ ЭТАЖА

Район	Стоимость кв.м., тыс. руб.			
	поселок	Западный	Ст. часть	Бакал
Нижние	24,12	22,40	22,24	12,71
Средние	23,64	21,97	23,40	13,94
Высокие	22,11	21,79	19,64	13,60



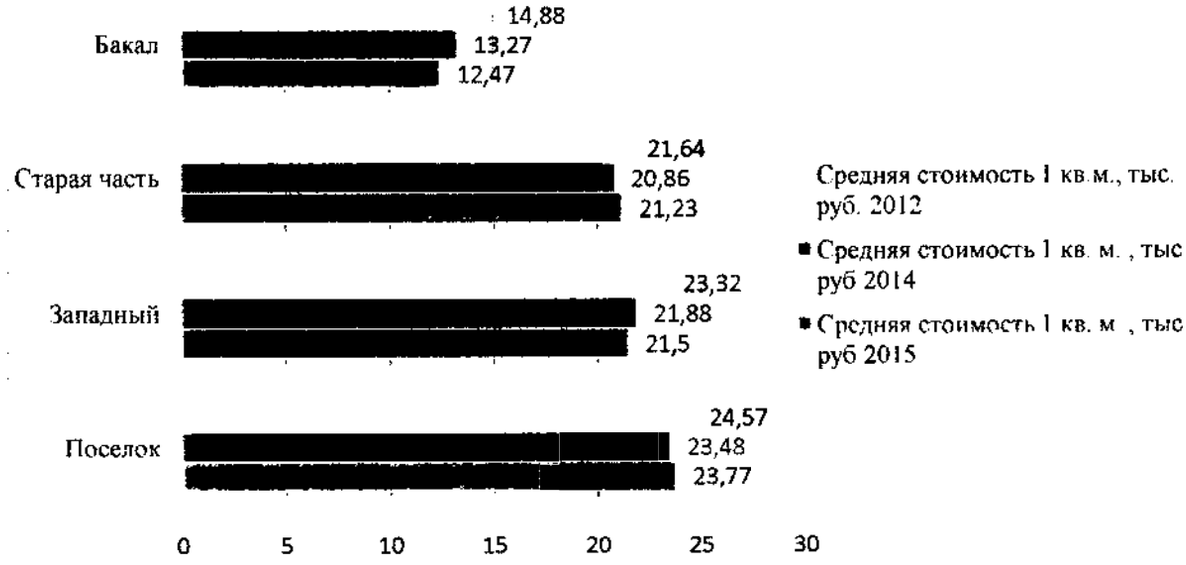
ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ 1 КВ.М. ОТ ПРОДАВЦА

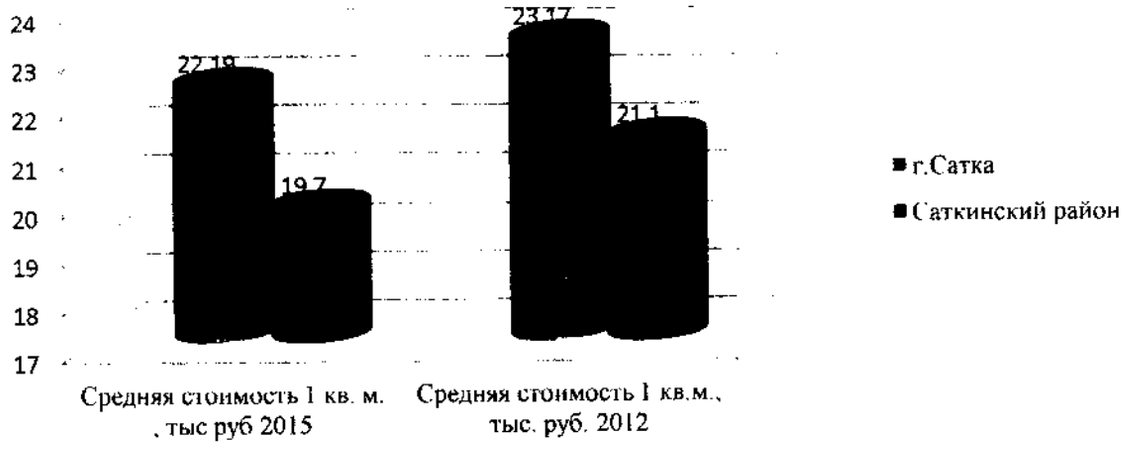
Продавец	Стоимость кв.м , тыс. руб.			
	Поселок	Западный	Ст. часть	Бакал
Собственник	24,47	20,95	21,33	13,41
Агентство	22,53	21,91	21,42	12,12



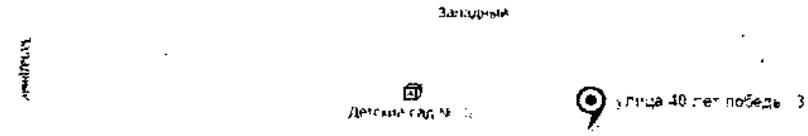
ДИНАМИКА СТОИМОСТИ 1 КВ.М. НЕДВИЖИМОСТИ

район	Средняя стоимость 1 кв. м., тыс. руб. 2015	Средняя стоимость 1 кв. м., тыс. руб. 2014	Средняя стоимость 1 кв.м., тыс. руб. 2012
Поселок	23,77	23,48	24,57
Западный	21,5	21,88	23,32
Старая часть	21,23	20,86	21,64
Бакал	12,47	13,27	14,88
г. Сатка	22,19	20,07	23,17
Саткинский район	19,7	19,9	21,1





МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: Г. САТКА, УЛИЦА 40 ЛЕТ ПОБЕДЫ ДОМ 3, КВАРТИРА №29



ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ: ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ КУПЛИ–ПРОДАЖИ.

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Этаж	8
Количество комнат	3
Общая площадь квартиры, кв. м.	67,2
Наличие инженерных коммуникаций	Здание оборудовано системами холодного и горячего водоснабжения. канализации. отоплением, электроснабжением, слаботочными системами
Площадь кухни, кв. м.	9
Наличие балкона/лоджии	Балкон
Кладовка	есть
Внутренняя отделка	Линолеум, обои, плитка
Состояние отделки	Хорошее
Год строительства	1990

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Наименование	Адрес	Количество комнат	Общая S квартиры, кв.м	Жилая площадь, кв.м.	S кухни, кв.м.	Этаж/ этажность	Цена, тыс. руб.	Цена за 1кв.м., тыс.руб.
Объект	Ул. 40 лет Победы, д. 3, кв. 29	3	67,2			8/9		
Объект-аналог №1	Ул. 40 лет победы д.3, кв. 33	3	67	44	9	9/9	1 400	20,9
Объект-аналог №2	40 лет победы д.20	3	57	31	8	4/5	1 200	21,1
Объект-аналог №3	Пр. Мира д.8	3	70	47	10	3/5	1500	21,4
Объект-аналог №4	Западный 13,кв 8	3	54	30	8	4/5	1 150	21,2
Объект-аналог №5	Западный д.6	3	60	37	9,5	3/5	1 350	22,5
Объект-аналог №6	Западный 5, кв. 57	3	60	38	8,5	4/5	1 280	21,3
Объект-аналог №7	Российская 7, кв.100	3	54	30	8,5	2/5	1 200	22,2
Объект-аналог №8	Западный д.14	3	56	32	8	3/5	1 200	21,4

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравниваемые объекты	ед. изм.	объект	Западный д.6, кв. 5	Западный 5, кв. 57	Ул. 40 лет победы 3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		22,5	21,3	20,9
Цена продажи	тыс. руб.		1 350	1 280	1 400
Площадь объекта	кв.м.	67,2	60	60	67
Корректировка	%		+4	+4	+0,1
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 404	1 331,2	1 401,4
Состояние объекта		хорошее	среднее	плохое	хорошее
Корректировка	%		+3	+5	0
Скорректированная цена			1 446,1	1 397,8	1 401,4
Окна выходят		во двор	на улицу	на улицу	во двор
Корректировка	%		+1	+1	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 460,6	1 411,8	1 401,4
Средняя S комнат, кв. м.		19,12,10	15;12;10	17;11;10	20;14,10
Корректировка	%		+1	+1	-1
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 475,2	1 426	1 387
Размер кухни, кв. м.		9	9,5	8,5	9
Корректировка	%		-1	+1	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 460,3	1 440,3	1 387
Близость остановки		близко	близко	близко	близко
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 460,3	1 440,3	1 387
Наличие балкона или лоджии		балкон (застеклён)	Балкон (застеклён)	балкон (не застеклён)	-
Корректировка	%		0	+1	+4
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 460,3	1 454,7	1 442,5
Этаж		8/9	3/5	4/5	9/9
Корректировка	%		-1	0	+1
Величина корректировки	тыс. руб.		1 445,7	1 454,7	1 456,9
Весовые коэффициенты			1	1	1
Скорректированная цена	тыс. руб.		1 445,7	1 454,7	1 456,9
Скорректированная цена за 1 кв.м.	тыс. руб.		24,1	24,2	21,7
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс. руб.	23,3			

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	ед. измерения	Значение
Общая стоимость воспроизводства	руб.	1 696 128
Износ физический	%	20
Стоимость воспроизводства с учетом прибыли инвестора	руб.	2 401 717
Стоимость воспроизводства с учетом износа	руб.	1 921 373

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Район	Адрес	Этаж	Площадь квартиры, кв. м.	Количество комнат	Цена/мес.
Западный	Российская д.1	2	56	3	9 500
Западный	Западный д.7	4	54	3	9 000
Западный	Западный д. 14	5	54	3	8 500
Западный	Проспект Мира д. 5	3	58	3	10 000

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	ед. измерения	Значение
Потенциальный валовой доход	руб.	111 000
Действительный валовой доход	руб.	99 900
Чистый операционный доход	руб.	27 900
Коэффициент капитализации	%	19,5
Стоимость объекта	руб.	143 076

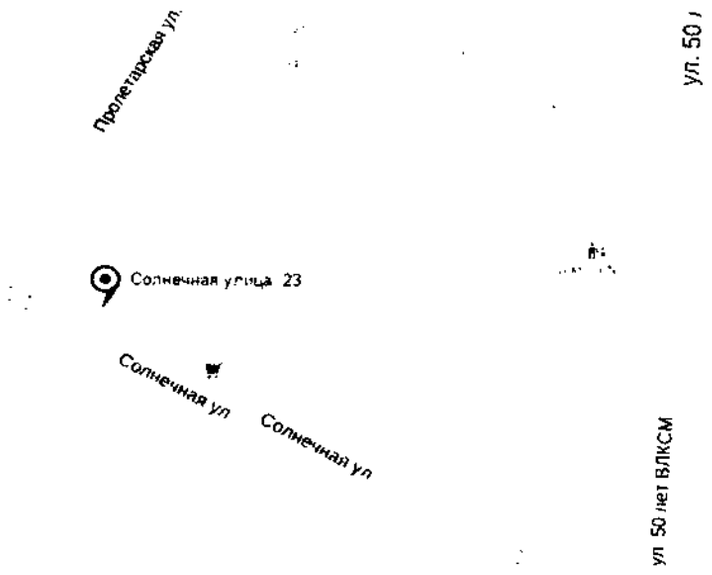
ОЦЕНКА ЗНАЧИМОСТИ ПОДХОДОВ

Показатели	Подход		
	сравнительный	затратный	доходный
Достоверность и полнота информации	0,60	0,30	0,10
Допущения, принятые в расчетах	0,50	0,25	0,25
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,70	0,15	0,10
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,80	0,10	0,10
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0,75	0,15	0,10
ИТОГО	0,70	0,20	0,10

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	ед. измерения	Значение
Сравнительный подход	руб.	1 565 760
Затратный подход	руб.	1 921 373
Доходный подход	руб.	143 076
Окончательная стоимость	руб.	1 494 614

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: Г. САТКА, УЛИЦА СОЛНЕЧНАЯ, ДОМ 23, КВ. № 18



ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ: ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ОТКРЫТИЯ МАГАЗИНА.

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Этаж	1
Количество комнат	1
Общая площадь квартиры, кв. м.	38
Наличие инженерных коммуникаций	Здание оборудовано системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, отоплением, электроснабжением, слаботочными системами
Внутренняя отделка	Линолеум, обои, плитка
Состояние отделки	Хорошее
Год строительства	1963

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Объект	Индустриальная д.4	Пролетарская д.12	Солнечная, д. 7
Площадь объекта	кв.м.	38	40	38	38
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		23,8	24,8	25
Цена продажи	тыс. руб.		952	942	950
Состояние объекта		хорошее	хорошее	среднее	хорошее
Окна выходят		на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Средняя площадь комнаты	кв. м.	14	14	16	13
Близость остановки		близко	близко	средне	близко

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	Ед. измерения	Значение
Площадь объекта	кв.м.	38
Стоимость 1 кв.м.	руб.	24 600
Итоговая стоимость	руб.	934 800

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	ед. измерения	Значение
Общая стоимость воспроизводства	руб.	959 120
Износ физический	%	43,3
Стоимость воспроизводства с учетом прибыли инвестора	руб.	1 358 114
Стоимость воспроизводства с учетом износа	руб.	770 051

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	ед. измерения	Значение
Потенциальный валовой доход	руб.	720 000
Действительный валовой доход	руб.	633 600
Чистый операционный доход	руб.	414 600
Коэффициент капитализации	%	19,9
Стоимость объекта	руб.	2 083 417

ОЦЕНКА ЗНАЧИМОСТИ ПОДХОДОВ

Показатели	Подход		
	сравнительный	затратный	доходный
Достоверность и полнота информации	0,60	0,15	0,25
Допущения, принятые в расчетах	0,50	0,25	0,25
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,55	0,15	0,30
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,60	0,15	0,25
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0,50	0,10	0,40
ИТОГО	0,55	0,15	0,30

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	ед. измерения	Значение
Сравнительный подход	руб.	934 800
Затратный подход	руб.	770 051
Доходный подход	руб.	2 083 417
Окончательная стоимость	руб.	1 254 673

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: Г. САТКА, ЗАПАДНЫЙ МИКРОРАЙОН УЛ. СВОБОДЫ 16, КВ. 14

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ: ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ С ЦЕЛЬЮ РАЗДЕЛА ИМУЩЕСТВА.

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Этаж	2
Количество комнат	2
Общая площадь квартиры, кв. м.	50
Наличие инженерных коммуникаций	Здание оборудовано системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, отоплением, электроснабжением, слаботочными системами
Площадь комнат, кв. м.	12,14
Наличие балкона/лоджии	Балкон
Внутренняя отделка	Линолеум, обои, плитка
Состояние отделки	Среднее
Год строительства	1986

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА И ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Объект	ул. Свободы, д.12	ул. Проспект Мира, д. 10	ул. Российская д. 1
Площадь объекта	кв.м.	50	50	48	50
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		22	19,8	20
Цена продажи	тыс. руб.		1 100	950	1 000
Этаж		2/5	3/5	4/5	2/5
Состояние объекта		среднее	хорошее	плохое	среднее
Средняя площадь комнат, кв. м.	кв.м	12;14	12,14	12,14	12,14
Близость остановки		близко	близко	среднее	близко

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	Ед. измерения	Значение
Площадь объекта	кв.м.	50
Стоимость 1 кв.м.	руб.	21 100
Итоговая стоимость	руб.	1 055 000

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	ед. измерения	Значение
Общая стоимость воспроизводства	руб.	1 262 000
Износ физический	%	24,2
Стоимость воспроизводства с учетом прибыли инвестора	руб.	1 786 992
Стоимость воспроизводства с учетом износа	руб.	1 354 540

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Показатель	ед. измерения	Значение
Потенциальный валовой доход	руб.	102 000
Действительный валовой доход	руб.	91 800
Чистый операционный доход	руб.	43 800
Коэффициент капитализации	%	19,5
Стоимость объекта	руб.	224 615

ОЦЕНКА ЗНАЧИМОСТИ ПОДХОДОВ

Показатели	Подход		
	сравнительный	затратный	доходный
Достоверность и полнота информации	0,60	0,30	0,10
Допущения, принятые в расчетах	0,50	0,25	0,25
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,70	0,15	0,15
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,80	0,10	0,10
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	0,75	0,15	0,10
ИТОГО	0,70	0,20	0,10

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	ед. измерения	Значение
Сравнительный подход	руб.	1 055 000
Затратный подход	руб	1 354 540
Доходный подход	руб.	224 615
Окончательная стоимость	руб.	1 031 870