

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(**Н И У « Б е л Г У »**)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ

Кафедра экономики

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОКОМНАТНОЙ
КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ БЕЛГОРОДСКОГО
РЕГИОНА**

Выпускная квалификационная работа

**студентки очной формы обучения
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,
профиль Экономика недвижимости
4 курса группы 06001212
Ольховской Маргариты Витальевны**

Научный руководитель
Д.э.н, проф. Калугин В.А.

БЕЛГОРОД 2016г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	1
ГЛАВА 1. Теоретико-методологические основы оценки стоимости жилой недвижимости.....	5
1.1. Понятие недвижимости и ее основные виды.....	5
1.2. Виды стоимости недвижимости и факторы ее формирования.....	13
1.3. Методы оценки стоимости объектов жилой недвижимости.....	22
ГЛАВА 2. Оценка рыночной стоимости однокомнатной квартиры в Белгороде.....	31
2.1. Описание объекта оценки.....	31
2.2. Оценка рыночной стоимости однокомнатной квартиры.....	36
2.3. Согласование результатов оценки недвижимости.....	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	56
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	61

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время одним из самых приоритетных направлений общественно-экономической политики нашего государства является развитие рынка жилой недвижимости. Важность этого направления обусловлена, с одной точки зрения, остротой жилищной проблемы, так как результаты социологических исследований говорят о том, что более 60% жителей России не удовлетворены своими жилищными условиями, а с другой стороны, низким уровнем доходов значительной части населения.

Развитие рыночной экономики в Российской Федерации привело к многообразию форм собственности. Появилась возможность по своему усмотрению распоряжаться недвижимостью, которое принадлежит собственнику, а так же подыскать себе новое жилье или помещение для офиса.

Одним из основных вопросов, которые возникают при реализации права собственника, является вопрос о стоимости собственности. Для того, чтобы определить стоимость жилья, необходимо провести его оценку.

Оценка собственности и есть определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой и требованиями оценки.

Главной областью применения оценочных технологий являются действия по купле - продаже объектов недвижимости и целых фирм, а также инвестиционная деятельность. Оценка стоимости недвижимости так же необходима, например, при получении кредита в банке под залог стоимости тех или иных активов, а так же для предприятий в целом.

В условиях развития рыночной экономики оценка недвижимости играет важную роль. Значение вида оценочной деятельности обуславливается как расширением сектора частной собственности, а также необходимостью роста инвестиций.

Актуальность данной работы заключается в том, что недвижимость играет важную роль в экономической и социально - культурной жизни

общества и государства, выступая в качестве важного экономического ресурса, в котором осуществляется любая человеческая деятельность. Каким бы высоким не был уровень индустриального и интеллектуального развития страны, земля и недвижимое имущество всегда будут составлять значимую долю национального богатства.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой непростой и уникальный процесс, в котором практически невозможно найти два абсолютно схожих объекта. Даже в случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но находятся на разных земельных участках, их цена может существенно отличаться.

В настоящее время рынок недвижимости в Российской Федерации находится в динамичном развитии. Сейчас на рынке недвижимости страны представлены жилые квартиры и комнаты, офисные здания и помещения, здания производственного и торгового назначения, коттеджи, дачи и сельские дома с земельными участками, а так же свободные участки различного назначения.

Без точной рыночной оценки любого имущества невозможно удачное функционирование и дальнейшее развитие современной экономики. Проблемы оценки являющейся им собственности время от времени беспокоят не только отдельных граждан, но и юридических лиц (предприятия, организации и т.д.).

Как известно, оценивается рыночная стоимость объекта, но во многих случаях используются и другие ее виды - страховая, инвестиционная, налогооблагаемая, утилизационная.

На реальную оценку определенного объекта недвижимости влияют очень многие факторы. Например, на рыночную оценку влияет уровень спроса на него и отношение спроса и предложения на аналоги, уровень затрат на создание аналогичных объектов, а также уровень риска получения намеченных доходов.

Цель данной дипломной работы заключается в проведении оценки жилого рынка недвижимости тремя подходами оценки. Для достижения поставленной цели необходимо решение ряда задач.

1. Изучить особенности жилой недвижимости, как объекта оценки;

- определить понятие и состав жилой недвижимости;
- изучить принципы, используемые при оценке жилой недвижимости;
- охарактеризовать особенности рынка недвижимости.

2. Изучить методы оценки жилой недвижимости:

- методы оценки в рамках доходного подхода;
- методы оценки в рамках сравнительного подхода;
- методы оценки в рамках затратного подхода.

3. Непосредственная оценка объекта недвижимости (квартира)

- описание объекта оценки, оценка жилого помещения по доходному подходу методом дисконтирования денежных потоков;

- оценка стоимости жилого помещения по сравнительному подходу методом сравнения продаж;

- оценка жилого помещения по затратному подходу и расчет восстановительной стоимости, оценка земельного участка при применении метода сравнения продаж, согласование результатов и выведение итоговой величины.

Объектом исследования является рынок вторичной жилой недвижимости.

Предметом исследования являются методы и модели оценки рынка жилой недвижимости, а также влияния ценообразующих факторов на рыночную стоимость жилых объектов недвижимости.

Методологической и теоретической базой исследования являются научные труды российских и зарубежных ученых, занимающихся вопросами разработки моделей исследования и массовой оценки объектов

недвижимости, а также методы построения регрессионных моделей и оценки их адекватности.

Информационной основой исследования послужили выборки на основе реальных данных о предложении на продажу объектов рынка вторичной жилой недвижимости в г. Белгороде; информационные материалы, опубликованные в научной литературе и периодической печати, а также материалы собственных исследований автора.

Для достижения точной оценки недвижимости необходимо использовать три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный. В данной дипломной работе, использованы все три подхода.

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Понятие недвижимости и ее основные виды

Деление собственности на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римского правительства, и хорошо известно, что недвижимое имущество является основой, без которой не может существовать ни одно развитое общество и государство. Рассмотрим, как же трактуется понятие недвижимости.

Различные блага (предметы, вещи, имущество) формируются, продаются и приобретаются для удовлетворения конкретных потребностей государства, юридических и физических лиц, с целью получения выгоды от владения ими, или использования. Возможность того или иного объекта собственности удовлетворить имеющиеся потребности, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, а следовательно и стоимость.

Существует определение, что недвижимость, это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней. Таким образом, считается, что имущество является недвижимым согласно их природе, и в силу их назначения, а также вследствие предмета, сущность которого они составляют.

По мнению некоторых исследователей, недвижимое имущество - это реальная земельная и вся материальная собственность, которая включает в себя все имущество находящееся на поверхности земли [22]. Выделяют основные типы недвижимости (рис.1.1).

Недвижимостью признаются по закону земли, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги [5].

Опираясь на вышеприведенные определения, все они без исключения перекликаются друг с другом и в основе дают одно и тоже значение.



Рис.1.1 Основные типы недвижимости

С экономической точки зрения, недвижимое имущество – это доля общего экономического процесса, которая непрерывно связана с формированием одной из разновидностей экономических благ, а именно, объектов недвижимости [16] (рис.1.2).

В соответствии с экономической теории, экономическое благо применяется для удовлетворения потребностей, в качестве источника получения прибыли.



Рис.1.2 Способы использования экономических благ

На сегодняшний день в Гражданском кодексе Российской Федерации говорится, что к недвижимым вещам (недвижимому имуществу) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все то,

что непрерывно связано с землей, а также объекты, передвижение которых без непропорционально ущерба и предназначения невозможно [34].

Характерной особенностью недвижимого имущества можно назвать ее неразрывную взаимосвязь с землей, которая предполагает ее существенную стоимость. За пределами взаимосвязи с земельными участками недвижимые объекты полностью теряют свое значение и в соответствии с этим понижаются в стоимости. Таким образом, в качестве недвижимости не рассматриваются деревья, выращенные в специальных питомниках и дома, которые предназначены под снос.

К недвижимому имуществу также относят и объекты, которые в свою очередь по своей физической природе являются недвижимыми. К подобным объектам следует относить доступные государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.). Юридическое понятие указанной собственности в качестве недвижимого имущества, объясняется тем, что оно является дорогим и поэтому требует определенной регистрации, которая предусмотрена для недвижимости [12].

Кроме того, объекты недвижимости отличаются согласно собственному происхождению:

- объекты сформированные природой без участия труда человека;
- объекты, которые являются результатом труда человека;
- объекты сформированные трудом человека, а также связанные с природой настолько, что без нее не могут функционировать.

Гражданский кодекс РФ выделяет недвижимое имущество как самостоятельный объект права [2].

Развитие рынка недвижимости определяется:

- 1) экономическим ростом. Несмотря на то, что на рынке имеют все шансы появляться кратковременные обстоятельства при полном отсутствии роста, подобные обстоятельства появляются очень редко;

2) экономическими возможностями с целью приобретения недвижимости что, обусловлено стадией финансового развития области (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием рабочих мест;

3) экономическими связями между ценой недвижимости и экономической перспективой района. Многие регионы находятся в состоянии застоя, потому что их главные отрасли индустрии пришли в упадок.

Недвижимость оказывает большое влияние на все без исключения стороны жизни и деятельность людей, выполняя ряд общих и специальных функций (рис. 1.3).



Рис. 1.3 Функции рынка недвижимости

К своеобразной разновидности недвижимого имущества также можно отнести кондоминиум. Закон Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» от 24 мая 1996 г. Говорит о том, что кондоминиум является единым комплексом недвижимости. Он включает в себя земельный участок, установленный определенными границами и расположенное на нем жилое здание, а также другие объекты недвижимого имущества, предназначенные для жилых целей, которые находятся в собственности физических или юридических лиц, субъектов РФ, а также муниципальных образований (собственников) - частной, государственной, муниципальной собственности. В структуре кондоминиума могут быть следующие объекты:

- одно здание, или его элемент, а также несколько строений, где помещения принадлежат разным собственникам, с прилегающим земельным участком в определенных пределах, пешеходными и автотранспортными дорогами, бассейнами, водоемами, долголетними зелеными насаждениями или иными аналогичными объектами;

- несколько рядом расположенных строений или сооружений односемейных, садовых либо дачных домов с приусадебными участками, а также гаражи и другие объекты, связанные единым земельным участком и некоторыми компонентами инфраструктуры.

Кондоминиум имеет возможность состоять из единой части постройки размером не менее одной блок - секции, что в свою очередь содержит отдельный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть сооружения удалена в отдельный кондоминиум в случае, если надстройка или разрушение этой блок - секции никак не нарушат целостность остальных частей здания, которые не входят в состав этого кондоминиума [42].

Одним из неразрешенных в полной мере остается вопрос о возможности отнесения к недвижимости собственности, которая имеет неразрывную связь с земельным участком, но отделить этот земельный участок достаточно трудно.

Рынок недвижимости является основной составляющей рынка недвижимости и имеет свои основные черты, а также обладает рядом особенностей, которые представляют научный интерес (рис.1.4).

Формирование рынка жилой недвижимости положительно влияет на расширение строительства новых домов и на улучшение использования существующего жилья [14].

Развитие рынка жилья предполагает следующее:

- осуществление полной приватизации квартир населения;
- расширение строительства многоквартирных домов и индивидуального жилищного строительства;

- развитие организаций и центров по продаже жилья и земельных участков;
- развитие предприятий по производству, монтажу систем энерго- и тепло водоснабжения;
- становление системы ипотечного кредитования;
- развитие финансовых и правовых инструментов по обслуживанию рынка жилья и расширение источников финансирования жилищного строительства, включая сбережения населения, а также формирование залогового законодательства.

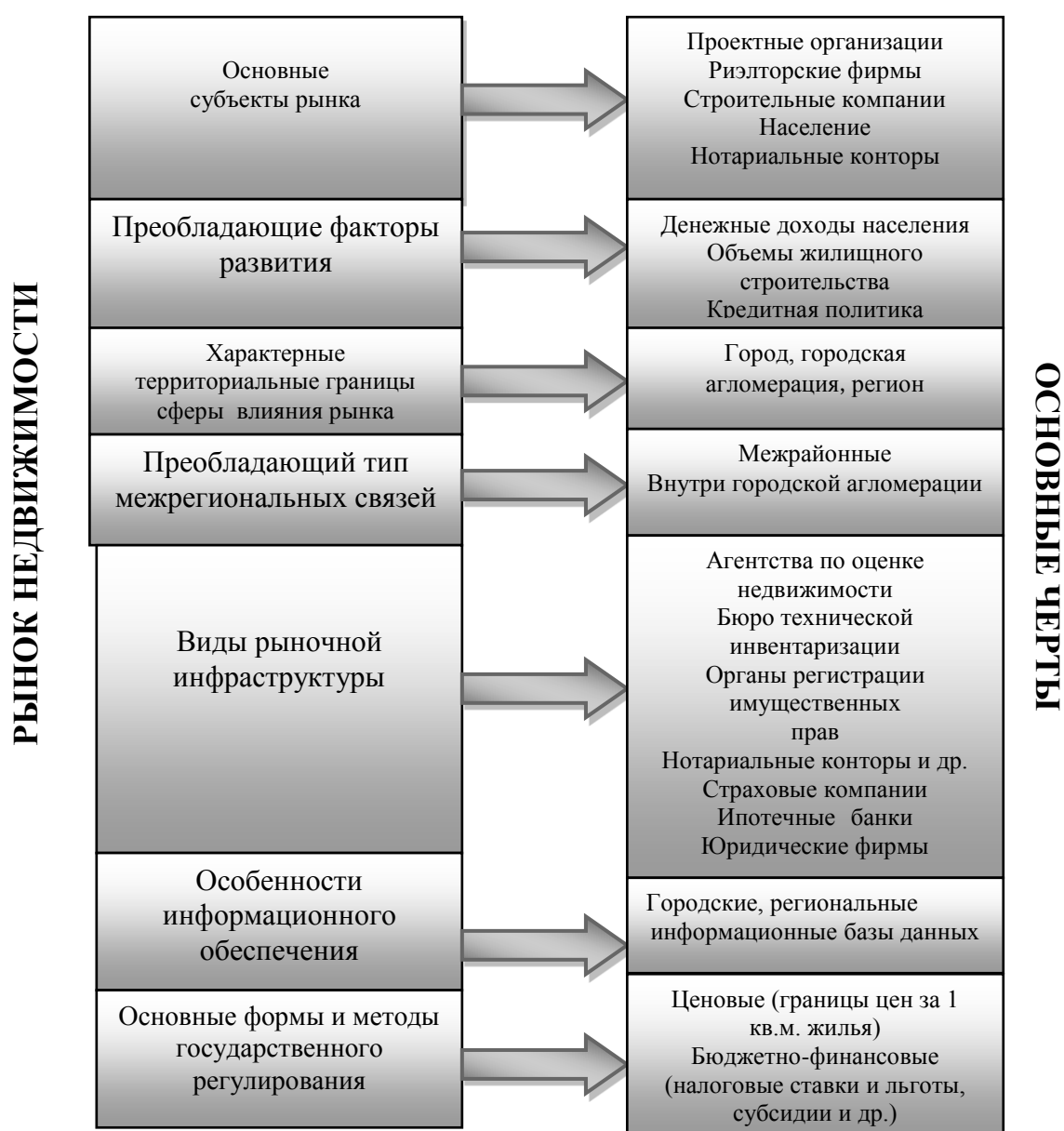


Рис.1.4 Основные черты рынка недвижимости

Земельный участок - это часть поверхности земли, которая имеет границу, площадь, местоположение, правовой статус и многие другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Имея в качестве составной части земельный участок, все без исключения искусственные объекты недвижимости обладают родовыми признаками, позволяющие отличить их от движимых объектов. Это:

- стационарность, неподвижность. Эти критерии характеризуются прочной физической взаимосвязью объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения или нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования;

- материальность. Физические свойства объекта недвижимости, включающие сведения о его объемах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, о подъездных маршрутах, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, рельефе и т.д. Комплекс данных качеств устанавливает пользу объекта, которая в свою очередь является основой стоимости недвижимого имущества.

- долговечность недвижимого имущества всегда выше долговечности других товаров, только кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов. В соответствии с действующими в России строительными нормами и правилами, жилые здания в зависимости от основных конструкций разделяются на шесть групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет [24].

Фактически нельзя говорить о двух одинаковых квартирах, одинаковых участках, одинаковых постройках, поскольку они будут обязательно различаться в местоположении согласно их отношению к другим объектам недвижимого имущества, а также к инфраструктуре и в том числе к сторонам света, что говорит о неповторимости любого объекта недвижимости.

Недвижимость высокую экономическую ценностью. Данное обуславливается тем, что она пригодна для длительного использования. Кроме того, она имеет конструктивную сложностью, которая требует больших расходов на поддержание в соответствующем состоянии.

Помимо этого, объект недвижимости обладает своим функциональным назначением. Оно может быть производственным и непроизводственным. Производственное назначение это когда объект недвижимости прямо или косвенно принимает участие в формировании продукции, выполнении работ, предложения услуг. Непроизводственное назначение дает все возможные условия для проживания и обслуживания людей [15].

Следует сосредоточить внимание на то, что оборудование, которое находится в зданиях и сооружениях (отопление, водопровод, канализация, электрооборудование, лифты, решетки, вторые металлические двери) принадлежит движимому имуществу, поскольку оно необходимо в частности объекту собственности. В случае сделки согласно данному объекту, следует тщательно описывать все движимое имущество, входящее в состав недвижимого имущества. Зачастую при совершении сделок с недвижимостью может передаваться набор прав и интересов, которые не как не принадлежат недвижимости. Например, это могут быть права аренды, предпочтительного приобретения, а также иные интересы [6].

Существуют разные подходы к классификации имущества. Варианты классификации, которые установлены в новом стандарте Российского сообщества экспертов-оценщиков, с целью оценки недвижимого имущества, учитывает условия, необходимые для проведения операций с недвижимостью. Оценки стоимости объектов недвижимости, а именно: земельные участки, здания и сооружения подразделяют на две группы:

- неспециализированная недвижимость;
- специализированная недвижимость.

Специализированной недвижимостью являются объекты, согласно которым по причине специфики их применения очень редко попадают в

продаже на открытом рынке, с целью последующего использования. Подобное недвижимое имущество свободно приобретается, продается и сдается в аренду. Его применяют как в прямых целях, так и в целях инвестирования, формирования и вложения денежных средств [18].

Структуризация рынка недвижимости, его классификация согласно установленным особенностям определяется целым рядом показателей, в связи с которыми меняются приоритеты и значимость, придаваемая рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам разумно осуществлять классификацию рынка жилья в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Эксперту-оценщику, кроме вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости согласно уровню их готовности:

- готовые объекты;
- объекты, которые требуют реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

На сегодняшний день существует большое количество классификаций, которые используются для разделения имущества по различным признакам, но все они имеют одинаковую структуру. Применение разных классификаций недвижимости согласно их разнообразным особенностям и аспектам значительно увеличивает результат и эффективность процесса изучения рынка недвижимости. С помощью данных классификаций облегчается и упрощается формирование методов оценки недвижимости и их дальнейшее использование. Этими классификациями определяются группы недвижимого имущества, которые похожи по своим функциональным признакам. Такого рода подход способствует объективной оценке недвижимости [22].

1.2. Виды стоимости недвижимости и факторы ее формирования

Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» дает возможность на проведение оценки объекта жилой недвижимости и считается безусловным, а также не зависит от установленного законодательством РФ порядка, при осуществлении государственного статистического и бухгалтерского отчета. Этим законом установлен список случаев, где проведение оценки объектов является обязательным. В частности, неотъемлемой признается оценка имущества, которая при установлении стартовой стоимости для аукционов по продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости принадлежащие полностью или частично субъектам РФ или муниципальным образованиям [2].

Необходимо проводить оценку при переуступке долговых обязательств, которые связаны с объектами недвижимого имущества, а также при реализации инвестиционных проектов с привлечением средств из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, а также средств под гарантией государства. Таким образом, оценка должна проводиться при коммерческом использовании денежных средств из федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации, районных бюджетов или средств из внебюджетных фондов.

Также проведение оценки является обязательным условием в случае появления споров о стоимости объектов собственности, при национализации имущества, при ипотечном кредитовании, при изменении права владения объектом недвижимого имущества, находящееся в доверительном управлении, а также при составлении брачных контрактов или разделе имущества разводящихся супругов [8].

Все операции, которые связаны с недвижимостью требуют особого внимания, а также знания о стоимости объекта собственности. В рыночных условиях стоимость недвижимости зависит от многих факторов, тенденций и перемен в экономике и жизни общества в целом. Необходимость в оценке недвижимости появляется в таких случаях как:

- действия при купле-продажи либо сдаче в аренду;

- акционирование компаний и перераспределение имущественных долей;
- вовлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- проводится кадастровый анализ для целей налогообложения объектов недвижимости;
- страхование объектов недвижимости;
- кредитование под залог объектов недвижимости;
- введение объектов собственности в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- разработка инвестиционных проектов и привлечение инвесторов;
- ликвидация объектов собственности;
- выполнение прав наследования, судебного приговора, решение имущественных споров, а также другие операции, связанные с продажей имущественных прав на объекты недвижимости [30].

Как и любой товар, объекты недвижимости имеют свою собственную стоимость. Стоимость объекта недвижимости - это цена определенной сделки купли-продажи объекта [12].

Недвижимость находится в независимом гражданском обороте и считается объектом различных сделок, что и порождает потребность в оценке стоимости, а также в установлении денежного эквивалента разных видов недвижимого имущества в определенный момент времени.

Стоимость сделки может существенно отличаться от рыночной цены. Данная разница, называется «поправка на сделку» она зависит от ряда факторов, таких как наличие аналогов или стабильность рынка.

На сегодняшний день в экономике существует большое количество видов стоимости. Они нужны для различных потребностей и функций. Сюда можно отнести такие виды стоимости как:

Рыночная стоимость объекта недвижимости - денежная сумма, в соответствии с которой продавец, обладающий достоверной информацией о стоимости собственности жилья и который не обязан его продавать, но был

бы согласен его продать, а покупатель, который имеет достоверную информацию о стоимости собственности, а также который не обязан его покупать, был бы согласен его купить. В этом случае, эта цена наиболее точная, согласно которой он может быть продан на рынке жилой недвижимости в условиях конкуренции. Предполагается то, что стороны, имея всю необходимую информацию, функционируют логично, а величина сделки никак не отражается в каких-либо чрезвычайных обстоятельствах. Определенная рыночная стоимость считается предметом для торга и включает в себя диапазон колебаний, который в свою очередь имеет сторону повышения и сторону понижения [11].

Определение стоимости объекта недвижимого имущества обладает множеством разных аспектов. Это рыночная стоимость, стоимость замещения, потребительская стоимость, восстановительная стоимость, инвестиционная стоимость, страховая стоимость, стоимость для целей налогообложения, ликвидационная стоимость, первоначальная стоимость, остаточная стоимость, залоговая стоимость и стоимость права аренды объекта жилой недвижимости, а также стоимость действующей организации [25].

Потребительская стоимость отображает значимость объекта недвижимости для конкретного собственника жилья, который не планирует выставлять свой объект на рынок недвижимости. Оценка потребительской стоимости объекта недвижимости выполняется исходя из имеющего профиля его использования и тех финансово-экономических характеристик, которые наблюдались в промежутке предыстории функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Рыночная стоимость формируется исходя из принципа лучшего и более результативного использования объекта недвижимого имущества, а потребительская стоимость формируется исходя из нынешнего использования объекта [50].

Восстановительная стоимость формируется из расходов в текущих ценах на строительство копии оцениваемого объекта. Тут применяются архитектурные решения, а также строительные конструкции и материалы. В таком случае производится тот же моральный износ и недостатки в архитектурных решениях, которые наблюдались у оцениваемого объекта недвижимости [23].

Стоимость замещения формируется расходами в стоимости на строительство объекта недвижимого имущества, который вместе с оцениваемым объектом имеет эквивалентную полезность построенную в новейшем строительном стиле применяются современные проектные нормативы и прогрессивные материалы для современного оборудования объекта недвижимого имущества. Из этого всего можно сделать вывод, что восстановительная стоимость определяется издержками на воспроизводство конкретной копии объекта недвижимого имущества, а стоимость замещения определяется издержками на формирование объекта аналога [21].

Инвестиционная стоимость рассчитывается для определенного инвестиционного проекта, который приносит прибыль однако может отличаться от рыночной цены, как в большую, так и в меньшую сторону. Этот вид стоимости имеет субъективный характер [18].

Страховая стоимость объекта оценки представляет собой стоимость полного возмещения ущерба при наступлении страхового случая. На базе страховой стоимости формируются страховые суммы, выплаты и проценты.

Ликвидационная стоимость представляет собой абсолютно чистую валюту, которую собственник объекта может получить при ликвидации объекта недвижимости или при вынужденной его продаже.

Первоначальная стоимость объекта недвижимости - это затраты на получение и формирование, которые используются с самого начала.

Остаточная стоимость объекта недвижимости - стоимость объекта с учетом износа [12].

Стоимость объекта недвижимости - рыночная стоимость объекта недвижимости, которая основана на продолжении формы его функционирования и предположении о возможности его продажи на рынке.

Залоговая стоимость объекта недвижимости - это стоимость объекта недвижимого имущества для целей обеспечения кредита. Стоимость специальных объектов недвижимости - это стоимость объекта недвижимого имущества, которые в силу своих специфических особенностей не могут быть проданы на рынке [16].

В общем, стоимость может подразделяться на две категории: стоимость в обмене и стоимость в пользовании.

Стоимость в обмене - это стоимость, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса. Ее иногда называют объективной стоимостью, потому, что она определяется реальными экономическими факторами.

Стоимость в пользовании - это стоимость собственности для определенного пользователя или группы пользователей, то есть стоимость недвижимости, которая используется как составная часть действующего предприятия [36].

Стоимость права аренды объекта недвижимости - это единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом недвижимого имущества.

В зависимости от целей оценки, а также полноты оцениваемых прав на недвижимость разные виды стоимости могут быть объединены в три основные группы:

- стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;
- стоимость в пользовании как выражение потребительской стоимости;
- специальные виды стоимости.

Рынок жилой недвижимости следует изучать в рамках региона, потому, что рынок жилья это, прежде всего локальный рынок, а во-вторых он зависит

от окружающих условий. Основными региональными особенностями рынка жилой недвижимости являются [33]:

- географические;
- социально-экономический уровень жизни населения,
- инвестиционный потенциал;
- уровень рыночных преобразований в регионе;
- социально-демографический потенциал региона (демографическая структура населения, структура городского и сельского населения).

Развитие регионального рынка жилья носит мультипликативный характер, потому, что на рынке в результате действий основных его участников определяется спрос и предложение на жилищный фонд за счет ипотечных кредитов, которые в будущем направляются на развитие предприятий стройиндустрии для извлечения экономической и социальной эффективности, с целью удовлетворения потребностей населения в жилье [19].

На сегодняшний день устойчивое развитие регионов связано с использованием объектов собственности региона. Недвижимость является одним из наиболее значимых элементов региональной собственности.

На региональном рынке недвижимости происходит купля-продажа специальных товаров на основе товарно-денежных отношений с обязательной сменой собственника.

Как уже известно, рынок недвижимости согласно своей природе носит региональный характер, а также «привязан» к конкретному месту расположения объектов недвижимости. Объектами регионального рынка недвижимости считаются земельные участки, производственные здания и сооружения, объекты незавершенного строительства и все то, что обладает физической недвижимостью и физической связью с землей, а также экономическими свойствами основных производственных фондов [45].

Субъектами регионального рынка недвижимого имущества являются продавцы, покупатели (или арендаторы) и профессиональные участники рынка, выступающие в качестве юридических и физических лиц.

Функции регионального рынка недвижимости можно определить, как обеспечение хозяйственного оборота конкретных элементов производственных фондов предприятий и организаций, а также создание материальных, экономических условий жизнедеятельности населения. Структура регионального рынка недвижимости представлена рынком земли, рынком жилья и рынком нежилых помещений [52].

На развитие регионального рынка недвижимости оказывают влияние множество факторов, основными из которых являются:

- 1) Политика приватизации государственного имущества;
- 2) Государственная и региональная политика по управлению недвижимым имуществом;

3) Объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их также 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.

4. Факторы, которые связаны с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- информированность и т.д.

5. Физические факторы:

- местонахождение – отдаленность от центра населенного пункта, уровень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияют на стоимость недвижимого имущества;

- архитектурно-конструктивные решения в зависимости от назначения и использования здания стоимость этого здания будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг;
- экологические и сейсмические факторы.

6. Факторы, которые влияют на цену и скорость продажи недвижимости:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот вид недвижимости и именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (плохое месторасположение, плохая планировка, износ);
- престижность района;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки;
- юридическая «чистота» объекта.

Исходя из всего вышесказанного, можно сделать следующий вывод: не только сам рынок, но и сформированные рынком инструменты, важнейшим из которых является стоимость объектов недвижимости, имеющие трехкомпонентную природу. С этих позиций можно сказать, что стоимость:

- действительно стоимость, это и есть наиболее вероятная цена в условиях данного рынка;
- действительно рыночная, так как пространство рыночных стоимостей, включают в себя стоимость определенного объекта, формируется исключительно под влиянием факторов свободного, открытого и конкурентного рынка;
- действительно объективная, потому, что отражает мнения всех основных субъектов рынка - производителя, покупателя и инвестора. (10)

Стоимость можно извлечь из прошлого, поставив себя на место покупателя, или из настоящего, поставив себя на место строителя, а также из будущего, поставив себя на место инвестора. Отсюда и вытекают три основных подхода к оценке недвижимого имущества: сравнительный, затратный и доходный подходы. Следовательно, рассмотренные в данном пункте виды оценки стоимости недвижимости разработаны для определенного перечня случаев, в которых проведение оценки объектов жилой недвижимости должно быть обязательным.

1.3. Методы оценки стоимости объектов жилой недвижимости

Известно несколько десятков методов оценки объектов недвижимого имущества, которые применяются для различных видов объектов: зданий, сооружений, земельных участков, квартир, домов и т.д. Выбор метода оценки зависит от множества факторов, от характера объекта, от целей и функций оценки и от имеющейся в распоряжении специалиста информации [28].

Если объект недвижимого имущества приносит прибыль, в этом случае наиболее приемлемым будет метод капитализации; в случае если оценивается квартира и существует довольно много рыночных данных о фактических продажах аналогичных квартир на рынке жилой недвижимости, то для ее оценки используют метод прямого анализа продаж; если объект недвижимого имущества работает на «пассивном» секторе рынка недвижимости, то самым подходящим считается один из методов затратного подхода.

Выбор метода зависит от ряда функций. В случае если результаты оценки нужны для страхования объекта, то целесообразнее применять один из методов затратного подхода. Если же результаты оценки будут нужны для того, чтобы инвестировать определенные средства в развитие объекта, лучше будет использовать один из методов доходного подхода. Методы оценки стоимости объектов недвижимости помогают максимально выгодно

управлять недвижимым имуществом, этот новый ресурс предприятия и граждане получают в свое распоряжение. Данная оценка становится необходимой, когда владельцы недвижимости захотят ее заложить для получения кредита. Без оценки нельзя рассчитывать и на привлечение дополнительных инвестиций, в том числе иностранных [39].

Все методы оценки недвижимого имущества группируются специалистами в три подхода: затратный, доходный и сравнительный (рис.1.5).

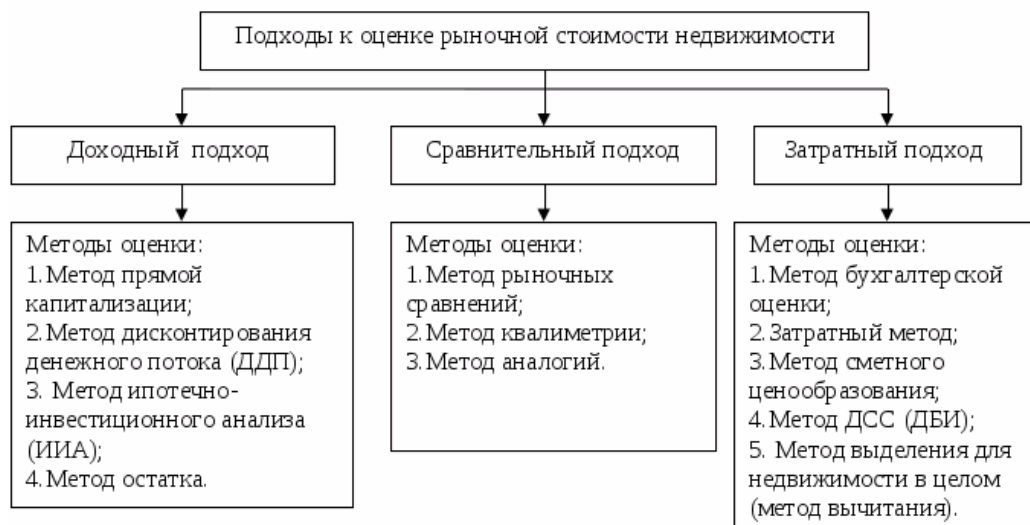


Рис.1.5 Основные подходы к оценке стоимости недвижимости

Проанализируем каждый из них.

Сравнительный подход к оценке недвижимости - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о стоимости сделок с ними [26].

Необходимой предпосылкой для использования методов сравнительного подхода является информация о сделках с объектами-аналогами (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), которые произошли в определенных условиях.

Сравнительный подход основывается на трех основных принципах оценки стоимости недвижимости: спроса и предложения, замещения и

вклада. На базе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе применяется ряд количественных и качественных способов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов, с целью моделирования стоимости оцениваемого объекта [31].

Основным принципом в сравнительном подходе оценки недвижимого имущества является принцип замещения. Этот принцип говорит о том, что потенциальный покупатель не заплатит за собственность цену, которая превышает стоимость приобретения аналогичного объекта.

Основные проблемы при применении метода сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В некоторых случаях реальная стоимость сделок с объектами недвижимости неизвестна, поэтому часто при проведении оценки недвижимости используют цены предложений по выставленным на продажу объектам [36].

Условия применения сравнительного подхода:

- объект не должен являться уникальным;
- информация должна быть подробной;
- факторы, оказывающие влияние на стоимость, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Преимущества сравнительного подхода:

- отражается мнение типичных продавцов и покупателей;
- в стоимости объектов продаж отражается изменение финансовых условий;
- статически обоснован;
- вносятся исправления на отличия сравниваемых объектов;
- простой в применении и дает точные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

- различия продаж;
- трудности в сборе информации о фактических ценах продаж;
- зависимость от активности и активности рынка;
- трудности в согласования данных.

Сравнительный подход включает в себя метод парных продаж. Данный способ определяет величину поправки по какой-либо характеристике. Он заключается в сопоставлении и анализе нескольких пар сопоставимых продаж [47].

При сравнительном подходе используют способ валового рентного мультипликатора. Валовой рентный мультипликатор - отношение продажной цены к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Он основывается на теории, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта подобной полезности [24].

Затратный подход обладает исключительной универсальностью, на теоретическом уровне любой объект поддается оценке данным подходом. При затратном подходе в качестве меры стоимости берется сумма затрат на формирование и дальнейшую продажу объекта, то есть его первоначальную стоимость.

Затраты на производство объекта и его дальнейшую реализацию весьма значительный фактор в формировании стоимости. Методы затратного подхода предполагают обязательную оценку полной себестоимости производства объекта и иных расходов, которые несет производитель и продавец.

Процедура затратного подхода начинается с того, что собирается и анализируется информация о внутренней постройке объекта, его структуре и основных главных компонентов. Одной технической характеристики

недостаточно, необходимо более подробное описание конструкции, чертежи общего вида и спецификация. Также проводится тщательный осмотр объекта.

В методах затратного подхода немаловажную роль играет оценка степени износа оцениваемого объекта, это говорит о том, что получаемая сначала стоимость воспроизводства либо цена замещения объекта, не предусматривает износ и только лишь в последующем периоде полученная оценка стоимости корректируется на фактический износ объекта.

Для применения затратного подхода нужно знать, уровень заработной платы, величину накладных расходов, затраты на оборудование, нормы прибыли строителей в данном регионе, рыночные цены на строительные материалы.

Затратный подход к оценке жилой недвижимой базируется на сопоставлении затрат согласно формированию объекта недвижимости со стоимостью оцениваемого или сравнимых объектов. Этот подход основывается на принципе замещения, говорящего о том, что покупатель, никак не заплатит за объект значительно большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение участка под застройку и строительство аналогичного по назначению и качеству объекта в ближайший период без существенных задержек [55].

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Является целесообразным в следующих случаях:

- анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления объекта;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования и налогообложения объекта;
- согласование стоимости объекта, полученные другими методами.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Более точный результат приводит к быстрому росту затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимого имущества, затратам на новое строительство точно такого же объекта.
4. Сложность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Трудности в определении величины накопленного износа старых строений и сооружений.

Методы затратного подхода базируются на предположении, что затраты на строительство объекта в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, считаются приемлемым ориентиром с целью определения рыночной стоимости всего объекта недвижимости. В группу методов затратного подхода входят четыре основных метода оценки: метод сравнительной единицы, поэлементный метод, сметный и индексный методы. Для определения стоимости объектов, которые приносят прибыль, в рамках затратного подхода используются два основных метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков [9].

Затратный подход более уместен при оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию, он приводит к более точным результатам в случае достаточно аргументированной стоимости земельного участка и незначительном накопленном износе. Затратный подход правомерен при оценке стоимости только планируемых объектов, объектов специального назначения и другой собственности, которая может быть использована при оценке для целей страхования. Этот подход при оценке объектов, подлежит реконструкции и позволяет установить, будут ли компенсированы строительные затраты. Применение затратного подхода позволяет избежать риска избыточных капиталовложений.

Кроме того затратный подход применяется для целей налогообложения собственности юридических и физических лиц, при аресте недвижимого

имущества, а также для анализа наиболее лучшего и наиболее эффективного использования участка земли [49].

Доходный подход базируется на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который данная недвижимость способна принести.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с помощью доходного подхода основывается на принципе ожидания. В соответствии с данным принципом типичный инвестор, он же покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Принимая во внимание то, что существует непрерывная взаимосвязь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, цена недвижимости формируется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов.

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости;
- рыночной стоимости.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтирования денежных потоков.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода [47].

Метод капитализации доходов используется, если:

- доходы стабильны длительный период времени, представляют собой положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод капитализации доходов представляет собой определение

стоимости недвижимости через перевод годового чистого операционного дохода в текущую стоимость. При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- стадии реконструкции или незавершенного строительства.

При применении метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода [38].

Метод капитализации доходов применяется, если:

- доходы стабильны продолжительный период времени и представляют собой положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимого имущества через перевод годового чистого операционного дохода в текущую стоимость. При использовании данного метода нужно учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП не рекомендовано применять, когда объект требует существенной реконструкции или же находится в состоянии незавершенного строительства [54].

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) сложен, детален и позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя свойственные особенности их поступления [45].

Этот метод применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

- имеются данные, которые позволяют обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость крупный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Главным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

ГЛАВА 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В БЕЛГОРОДЕ

2.1. Описание объекта оценки

Рынок жилой недвижимости г. Белгород и области считается одним из более стойких региональных рынков РФ. Обуславливается это стабильным притоком в регион потенциальных покупателей недвижимого имущества в лице переселенцев из районов Крайнего Севера и среднеазиатских республик, а также устойчивостью местной экономики, строительной сферы и развитостью ипотечного кредитования в регионе.

На сегодняшний день, Белгородскую область уже рекомендуют российским и зарубежным инвесторам как инвестиционно-привлекательный регион с высоким экономическим потенциалом [4].

Белгородская область входит в состав Центрально-Черноземного экономического района и Центрального федерального округа. По сведениям Минэкономразвития России, область по уровню социально-экономического развития входит в группу «с уровнем развития выше среднего».

Белгородчина – один из немногих регионов, где успешно развивается несколько секторов экономики: сельское хозяйство, промышленность, строительство и внешняя торговля.

Белгород в тоже время является и областным центром, и стратегическим инвестиционным пунктом – предпосылок здесь большое количество: развитая промышленная инфраструктура, близость к границе, прохождение через город огромных транспортных и товарных транзитных

потоков, что в свою очередь оказывает значительное влияние на развитие самого города и всех сфер бизнеса [14].

Белгородская область входит в пятерку лидеров по России по показателям строительного сектора – один из самых высоких показателей количества квадратных метров вводимого в эксплуатацию жилищного и коммерческого фонда, приходящего на душу населения.

Белгородский рынок недвижимости активно развивается и становится более привлекательным для московских строителей [19].

Здесь постоянно появляются новые игроки, среди девелоперов формируется большая конкурентная борьба. В связи с этим застройщики должны сосредоточить внимание на областные рынки. Прежде чем начинать новый строительный проект, следует провести основные маркетинговые исследования, создать проект строительства и рассчитать его финансовую эффективность, так как это помогает установить размер инвестиционного потенциала объекта. Только лишь при благоприятных условиях для инвестиционных вложений принимается решение о начале строительного проекта в том или ином субъекте РФ.

Рынок недвижимости является главной составляющей рынка недвижимости г. Белгорода, принимая во внимание его объем и емкость. Наиболее высокая активность, наблюдается на первичном и вторичном рынках многоэтажного жилья города (более 80% от всех совершаемых сделок с недвижимостью в г. Белгороде) [22].

Современный рынок жилья Белгородской области довольно быстро развивается, в следствии этого продажа недвижимости в Белгороде набирает все больше популярности. Объекты вторичного и первичного рынка активно притягивают крупных инвесторов и частных покупателей. На вторичном рынке жилой недвижимости возвращаются объекты с уже оформленными правами собственности, и имеют значительное количество независимых продавцов и покупателей, это значит, что рынок наиболее конкурентный. Вторичный рынок согласно своим масштабам намного больше первичного

рынка и прирастает в соотношении с темпами введения в эксплуатацию жилых домов. Проанализировав все вышесказанное, мы смело можем приступить к оценке стоимости однокомнатной квартиры на вторичном рынке жилья в г. Белгороде [8].

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на пятом этаже девятиэтажного жилого дома №28, расположенного по адресу город Белгород, район Крейды, ул. Макаренко. Дом построен в 2013 году. План объекта оценки представлен в приложении 3.

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра, проведенных замеров (по внутреннему обмеру).

Этот объект находится в жилом районе и имеет следующее окружение: школа, детский сад, почта, аптека, автомобильная стоянка, детская площадка. Объект расположен рядом с остановками транспортных средств. В 100 м от оцениваемого объекта проходит автомобильная дорога с твердым покрытием. От объекта до остановки автобуса около 2 минут пешего хода. Район находится в черте города, имеет хорошую транспортную доступность. Он обеспечен большим числом автобусов, маршрутными такси, которые позволяют доехать до многих уголков города без пересадок [16].

В этом районе достаточно хорошо развита социальная инфраструктура. Имеются учебные заведения, которые решают проблему устройства ребенка, медицинские учреждения, культурно-просветительные учреждения, магазины, а также есть автостоянка, которая дает возможность избежать проблемы с парковкой личного автомобиля. Оцениваемый объект обеспечен такими инженерными коммуникациями, как горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, канализация, телефонная сеть.

Рядом с домом расположены сетевой магазин «Ясные Зори», магазин «Дальние Дали», почтовое отделение, начальная школа-детский сад №44, сеть магазинов промышленных и продуктовых товаров, аптека.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) удовлетворительная.

Объекты промышленной инфраструктуры района не обнаружены.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) удовлетворительно.

Состояние здания (субъективная оценка) удовлетворительно.

Техническое обеспечение здания: централизованное холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, центральная канализация, электроснабжение, газоснабжение, приточно-вытяжная вентиляция.

Состояние подъезда (субъективная оценка) удовлетворительное. Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается. Преобладающая застройка в районе месторасположения многоэтажные жилые дома.

В таблице 2.1 приведена развернутая характеристика объекта оценки.

Таблица 2.1

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя			
Этаж	пятый			
Площадь, кв.м. Общая/жилая	Общая площадь – 30,3 кв.м. Жилая площадь – 16,0 кв.м.			
Количество комнат, кв.м.	№ п/п	Назначение площади	Площадь, кв.м.	Вид отделки
	1	Прихожая	4,4	Пол - ламинат Стены - обои Потолок - окраска меловая Входная дверь – металлическая глухая филенчатая Межкомнатные двери - деревянные щитовые глухие и филенчатые с остеклением
	2	Туалет	1,2	Пол – кафельная плитка Стены – кафельная плитка Потолок - окраска
	3	Ванная	2,4	Пол - кафельная плитка Стены – обои Потолок - окраска
	4	Кухня	5,3	Пол - кафель Стены - обои,

				кафельная плитка, Потолок - окраска
--	--	--	--	--

Продолжение таблицы 2.1

	5	Жилая комната	16,0	Пол – ламинат Стены - обои Потолок - окраска Заполнение оконных проемов - пластик
	6	Балкон	0,9	Застеклен
Высота потолков	2,5 м.			
Вид из окон	Дворовая часть			
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна, радиоточка, интернет			
Состояние объекта	Удовлетворительное			

В (таблице 2.2) рассмотрены конструктивные элементы жилого дома где располагается объект оценки:

Таблица 2.2

Конструктивные элементы жилого дома

Конструктивные элементы	Описание
Фундамент	Монолит
Стены	обои, штукатурка, кафель
Перегородки	Бетонные
Перекрытия	Тесовые
Кровля	Металлочерепица
Полы	Железобетонные
Отделочные работы	Кирпичная отделка
Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	Потолки - плитка декоративная, стены - гипс-картон, обои, полы – ламинат. Центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, газ
Окна	Пластиковые

Итак, из всего вышесказанного можно сделать следующий вывод: оцениваемый объект недвижимости, является достаточно привлекательным для потенциальных покупателей. Так как он расположен в удобном месте, в относительно новой постройке, с развитой инфраструктурой. В следующем подпункте выпускной квалификационной работы, будет проведен расчет рыночной стоимости характеризуемого объекта недвижимости с помощью применения сравнительного, затратного и доходного подходов.

2.2. Оценка рыночной стоимости однокомнатной квартиры

Понятие рыночной стоимости отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, а также является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа. Хотя ее установленные определения могут различаться, понятие рыночной стоимости находит общее восприятие и применение [12].

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на основе принципов оценки - спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Также, на рыночную стоимость могут влиять такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и другие. Иными словами, рыночная стоимость отображает текущее соотношение сил, которые действуют на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, каждый благоразумный покупатель или инвестор будет стараться получить максимальную отдачу от вложенных им средств, путем наиболее эффективного использования недвижимости. Разумеется, что форма использования будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость недвижимого имущества при этом будет максимальной.

Однокомнатные квартиры в новостройках небольшой площади всегда пользовались высоким спросом, а в последние годы популярность таких квартир резко возросла. Однако, причиной всему этому является стабильно высокий рост цен за квадратный метр (см.таблицу 2.3).

Таблица 2.3

Средняя стоимость квадратного метра на однокомнатные квартиры
вторичного рынка недвижимости в г. Белгороде

Район	Средняя цена за м.кв., руб
Северный	65556
Центральный	66470
Харгора	66634
Крейда	53750

Определение рыночной стоимости недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Определяя стоимость недвижимости, обычно, используют три подхода, которые необходимы и достаточны для объективного рассмотрения стоимости объекта оценки: затратный подход; сравнительный подход; доходный подход.

В данной работе при определении рыночной стоимости объекта оценки были использованы все три подхода.

Сравнительный подход. Определение рыночной стоимости квартиры на ул. Макаренко 28, сравнительным методом.

Существует мнение, что рыночная стоимость объекта оценки, определена сравнительным подходом, представляет собой среднее значение скорректированных цен продажи (предложения) объектов сравнения.

Естественно ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, вторые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения [25].

Для оценки стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом были отобраны объекты, которые в наибольшей степени приближаются к оцениваемому объекту. Объекты сравнения приведены в таблице 2.3 приложения.

Далее можно провести корректировку цен объектов сравнения.

Основой корректировок, служит цена продаж объекта оценки, а также объектов, принятых в качестве объектов сравнения, где корректируется стоимость одного квадратного метра [22].

Рассматриваемые корректировки включают в себя: переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, состояние объекта сравнения, удобства и характеристики. Следовательно, если

рассматриваемые сопоставимые характеристики объекта оценки выше, чем характеристики объектов сравнения, то в их цену вносится отрицательная поправка (корректирующий коэффициент меньше единицы). А когда рассматриваемые сопоставимые характеристики объекта оценки ниже, чем характеристики объектов сравнения, в их цену вносится положительная поправка (корректирующий коэффициент больше единицы).

Корректировка на дату продажи объекта оценки, учитывает фактор времени продажи объекта оценки и объектов сравнения. Корректировка делается с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов, когда стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась [17].

Отобранные объекты сравнения были проданы (выставлены на продажу) в сентябре 2015 г. оценка проведена в декабре 2015 года. Цены объектов сравнения предложенных к продаже в корректировке не нуждаются.

Корректировка на местоположение. Рассчитывается исходя из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка. Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов отличаются. При наличии значительных расхождений нужно исключить объект недвижимости из числа сопоставимых [38].

Корректировка на этаж. Этаж, на котором расположен объект оценки, также оказывает существенное влияние на его рыночную стоимость. В ходе анализа продаж квартир за первое полугодие 2015 г. (сведения о продажах получены из еженедельных рекламно - информационных изданий, а также в ходе консультаций с сотрудниками Агентств недвижимости г. Белгорода).

Корректировка на тип дома. В процессе анализа продаж квартир пришли к выводу, что рыночная стоимость квартир, которые расположенных в кирпичных домах, отличается от квартир, расположенных в панельных домах в большую сторону.

Корректировка на техническое состояние. Объекты сравнения находятся в удовлетворительном состоянии. Цены объектов сравнения предложенных к продаже в корректировке не нуждаются.

Корректировка на наличие горячего водоснабжения. В процессе анализа продаж квартир за первое полугодие 2015 г. Рыночная стоимость квартир, где есть горячее водоснабжение, отличается от квартир, где есть индивидуальная газовая колонка в большую сторону.

В (приложении 1) представлены расчеты рыночной стоимости объекта оценки сравнительным способом

Рыночная стоимость 1 кв. метра объекта оценки, определенная сравнительным подходом, представляет собой средневзвешенное значение скорректированных цен продажи (предложения) объектов сравнения:

$$C_{0ц} = (60193*3+65044*4+58017*3+54215*4+59487*4) / (3+4+3+4+4) = 68664 \text{рублей.}$$

Следовательно, стоимость объекта оценки в целом, определённая по сравнительному подходу составила: $68664 * 30,3 = 2\,080\,517$ рублей (два миллиона восемьдесят тысяч пятьсот семнадцать рублей)

Затратный подход. Для оценки объектов недвижимости, которые приносят доход, чаще всего используют затратный подход. Он базируется на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, достаточно точно определяют стоимость недвижимости.

При использовании затратного подхода исходят из предположения, что суммарные издержки на строительство объекта без износа равносильны рыночной стоимости этого объекта (что не всегда соответствует действительности). Затратный подход является одним из трех основных подходов в оценке стоимости недвижимости. При применении данного подхода стоимость объекта недвижимости определяется суммированием рыночной стоимости земельного участка и полных затрат застройщика на его благоустройство, а также строительства на нем улучшений объекта

недвижимого имущества на дату оценки. При всем этом учитывается предпринимательская прибыль инвестора и вычитается накопленный за время эксплуатации совокупный износ улучшений. В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому стоимость объекта недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости эквивалентной полезности. Помимо этого, в затратном подходе используют принципы спроса и предложения, ожидания, зависимости от внешней среды а также принцип изменения.

Затратный подход применяется в следующих случаях:

- при технико-экономическом обосновании нового строительства;
- при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- при выборе профиля объекта недвижимости;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных различными методами;
- при оценке зданий специального назначения;
- при оценке объектов недвижимости в "пассивных" секторах рынка;
- для страхования.

Данный подход можно применять в совокупности с другими подходами при оценке объектов недвижимости, принадлежащих развивающимся, формирующимся сегментами рынка недвижимости. Но не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка и достоверно определить все виды износов и устранений [30].

Затратный подход трудно использовать, если для оценки предпринимательской прибыли полностью отсутствуют данные или они неоднородны. Он дает результат стоимости объекта недвижимости с безусловным правом собственности. Затратный подход не обеспечивает необходимой надежности результата оценки рыночной стоимости, если

промежуточные расчеты не подкрепляются рыночными документами, однако при оценке новых объектов затратный подход является весьма надежным.

Этот подход основан на предположении, что затраты, необходимые для формирования оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта [1]. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности в существующем состоянии.

Необходимое требование для использования затратного подхода – точная, детальная оценка затрат на строительство аналогичного объекта с последующим учетом износа.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) оценка стоимости воспроизводства или стоимости замещения оцениваемого здания;
- 2) расчет выявленных видов износа;
- 3) корректировка на величину предпринимательской прибыли (прибыли инвестора) и НДС;
- 4) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Расчеты:

- 1) Определяем стоимость воспроизводства 1 м² жилой недвижимости, которая на дату оценки составляет 62706 руб.

Далее рассчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле:

$$C_{в} = S_{общ} * C_{в/м^2} \quad (1)$$

где $C_{в}$ - стоимость воспроизводства общая;

$S_{общ}$ - площадь квартиры общая;

$C_{в/м^2}$ - стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1 м².

$$C_B = 30,3 * 62706 = 1900000 \text{ руб.}$$

2) Рассчитываем износ оцениваемой квартиры по формуле:

$$Иф = (Тф/Тн)*100\%, (2)$$

где Иф - износ физический;

Тф - срок эксплуатации фактический;

Тн - срок эксплуатации нормативный.

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 объекта оценки состоящего из кирпича нормативный срок службы 125 лет [8].

$$Иф = (12/125) * 100\% = 9,6\%$$

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

4) Корректируем полученную C_H на рассчитанный ранее износ:

$$C_H = 1900000 * 0,96 = 1824000 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость квартиры, рассчитанная затратным подходом, составила один миллион восемьсот шестьдесят девять тысяч семьсот восемьдесят пять руб.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который основывается на том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее собственника. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующей прибыли [3].

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

При применении 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 применении 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. Данный метод применяется, когда доходы меняются от периода к периоду, т.е. они нестабильны [43].

Таким образом, в оценке рыночной стоимости объекта мы будем использовать метод капитализации доходов, т.к. не планируем перепродажу недвижимости в конце прогнозного периода.

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

Коэффициент капитализации (Кк) - это процентная ставка, которая применяется для приведения потока доходов к единой сумме стоимости, включающая ставку доходности инвестора на вложенный капитал и норму возврата капитала [5].

Этапы оценки:

- 1) Расчет годового ЧОД;
- 2) Расчет Кк;
- 3) Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчеты:

1) Для того чтобы рассчитать ЧОД, необходимо сначала определить потенциальный валовой доход (ПВД) и действительный валовой доход (ДВД) по следующим формулам:

$$\text{ПВД} = \text{Ст. ар. сред.} * 12 \quad (3)$$

где Ст. ар. сред. - средняя арендная ставка по аналогичным объектам
12 - количество месяцев в году.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Кпотерь}) \quad (4)$$

где Кпотерь - коэффициент от недостачи площадей в аренду и недосбора платежей. Принимают равным 10-15%.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Ропер} \quad (5)$$

где Ропер - расходы операционные, которые включают в себя оплату за ЖКУ (электричество, вода, газ, оплата за квартиру по площади).

Таблица 2.4

Описание объектов-аналогов, для расчета средней арендной ставки

№	Район	Адрес	Этаж	Собщ.	Кол. ко-т	Цена/м ² .
1	р-н Крейды	ул. Лосева	3/9	32,7	1	17000
2	р-н Крейды	Михайловское ш.	5/9	30,5	1	20000
3	р-н Крейды	ул. Почтовая	4/9	34,1	1	25000
4	р-н Крейды	ул. Тэльмана	5/9	31,0	1	17500
5	р-н Крейды	ул. Рабочая	4/9	30,3	1	20000

Исходя из данных, представленных в таблице 2.4 можно рассчитать среднюю арендную ставку, сложившуюся на рынке:

Ст. ар. сред. = $(17000+20000+25000+17500+20000)/5 = 19900$ руб. - средняя стоимость 1-но комнатной квартиры в районе Крейды.

Таким образом:

$$\text{ПВД} = 19900 * 12 = 238800 \text{ руб.}$$

$$\text{ДВД} = 238800 * (1 - 0,1) = 214920 \text{ руб.}$$

$$\text{ЧОД} = 214920 - 800 * 12 = 205320 \text{ руб.}$$

2) Для расчета Кк применяется следующая формула:

$$\text{Кк} = \text{Rн} + \text{Нв.к} \quad (6)$$

где Rн - ставка доходности инвестора на вложенный капитал, %

Нв.к - норма возврата капитала, %

Нв.к рассчитываем по методу Ринга:

$$\text{Нв.к} = 1/n \quad (7)$$

где n - срок службы недвижимости остаточный.

Rн- определяем методом кумулятивного построения:

$$R_n = R_{б.р.} + П1 + П2 + П3 + С \quad (8)$$

где Rб.р – безрисковая ставка. 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:

$$П1 = R_{б.р.} \cdot Ч \cdot q/12 \quad (9)$$

где q - срок экспозиции объекта в месяцах;

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 без рисковой 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:

$$\text{Нв.к} = 1/ 125 - 12 = 0,008 \text{ или } 0,8\%$$

$$R_{б.р.} = 10,7\%$$

$$П1 = 0,107 * 7/12 = 0,063 \text{ или } 6,3\%$$

$$П2 = 2\%$$

$$П3 = 1\%$$

$$R_n = 10,7 + 6,3 + 2 + 1 + 1 = 21\%$$

$$K_k = 21 + 0,8 = 21,8\% \text{ или } 22\%$$

3) Рассчитываем рыночную стоимость объекта недвижимости по формуле:

$$C_n = \text{ЧОД}/K_k \text{ (10)}$$

$$C_n = 205320/0,22 = 1030,909 \text{ руб.}$$

Из приведенных выше расчетов, стоимость оцениваемого объекта доходным подходом составила один миллион тридцать тысяч девятьсот девять рублей.

Были произведены расчеты стоимости оцениваемого объекта недвижимости, а именно квартиры по улице Макаренко д.28 с помощью трех подходов: затратного, сравнительного и доходного [44].

Преимущество каждого подхода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

-возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;

-качество и обширность информации, на базе которой проводится анализ;

-способность учитывать специфические особенности объекта.

Стоимость, полученная с применением сравнительного и доходного подходов, наилучшим образом отражает цену, которая может сложиться на рынке недвижимости. Результатом, полученным с применением сравнительного подхода, придается максимальный вес при хорошо развитом рынке недвижимости [53].

Таким образом, можно сказать, что заявленная цена продавцом, является оправданной, и вполне сможет заинтересовать потенциальных покупателей.

2.3. Согласование результатов оценки недвижимости

Завершающим этапом оценки является согласование результатов полученных различными методами в рамках использованных подходов.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных применением трех различных подходов к оценке, для определения единственного значения оцениваемой стоимости.

Оценщик не обязан проводить элементарное усреднение трех показателей стоимости. Окончательная стоимость никогда не является результатом усреднения, она не может быть получена посредством суммирования всех оценочных стоимостей, а затем делением этой суммы на количество использованных подходов. На идеальном рынке все три классических подхода должны привести к одной и той же стоимости. Наиболее предпочтительным вариантом проведения процедуры согласования полученных результатов для получения итогового значения стоимости считается взвешенное усреднение [20].

Согласно российскому законодательству при оценке недвижимости необходимо применять три подхода к оценке, а в случае невозможности применения какого-либо из них – обосновывать как отказ от его использования.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процедура сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько точно они отражают объективное состояние рынка. Процедура сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Выводы о конечной стоимости имущества делаются на основе анализа результатов применённых подходов к определению стоимости объекта оценки.

При оценке стоимости недвижимости не во всех случаях нужно ис-

пользовать все имеющиеся методы, а можно ограничиваться лишь теми, которые более соответствуют ситуации. Необходимо грамотно выбрать методы. На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые величины могут существенно различаться (от 5 до 50 %). Например, при анализе финансово-неустойчивого предприятия, прибыль которого незначительна, величина стоимости, получаемая в ходе доходного подхода, очень мала, однако предприятие обладает значительными материальными активами, поэтому полученная с применением затратного подхода величина стоимости может превышать предыдущую величину в десятки и сотни раз [36].

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

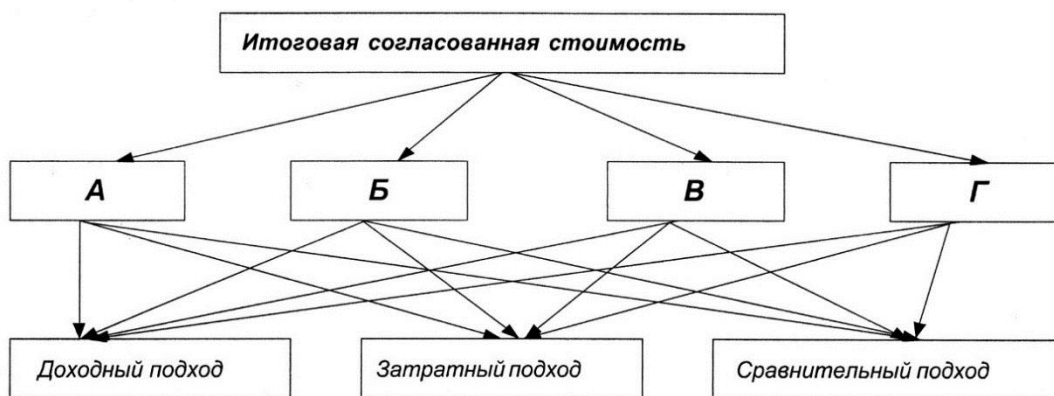


Рис.2.5 Итоговая согласованная стоимость

Итоговая стоимость оцениваемой недвижимости - это экспертное и обоснованное суждение оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированном в задании на оценку.

Для сведения воедино разрозненных значений стоимости, полученных с помощью классических подходов к оценке, проводят согласование результатов [13].

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, можно сделать следующий вывод: при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в городе Белгороде объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению. В ходе анализа и расчётов с использованием подходов оценки жилой недвижимости, определили, что в данной работе, по согласованию результата, используется три подхода расчета стоимости недвижимости. В котором определяющим (V_{опр}) результатом был выбран сравнительный подход, а поправочным (V_{попр})- доходный.

Этапы расчета:

1. V_{опр} - сравнительный подход; V_{попр} - доходный подход.
2. Рассчитывается степень отклонения более достоверного результата от наименее объективной стоимостной оценки, без учета знака.

$$\text{Ср.п} / \text{Д.п.} = ((2080,517 - 1030,909) / 2080,517) * 100\% = 50,4\%$$

Так как степень отклонения результатов сравнительного и доходного подходов составляет 50%, используется формула базового расчета стоимости:

$$(V_{\text{опр}} * 5 + V_{\text{попр}}) / 6 = (2080,517 * 5 + 1030,909) / 6 = 1905,582 \text{ руб.}$$

$$\text{Ср.п} / \text{З.п.} = ((2080,517 - 1824,000) / 2080,517) * 100\% = 12,3\%$$

Так как степень отклонения результатов сравнительного и затратного подходов составляет 12,3 %, используется формула базового расчета стоимости:

$$(V_{\text{опр}} * 4 + V_{\text{попр}}) / 5 = (2080,517 * 4 + 1824,000) / 5 = 2029,213 \text{ руб.}$$

$$(2029,213 - 1905,582) / 2029,213 * 100\% = 6,09\%.$$

$$(V_{\text{опр}} + V_{\text{попр}}) / 2 = (2029,213 + 1905,528) / 2 = 1967,370 \text{ руб. -}$$

согласованная стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему роду и назначению, для которых не существует рынок, либо объектов с незначительным износом. Этого нельзя сказать в полной мере о данном объекте. В центре затрат на воспроизводство велика доля экспертных суждений. Данная информация, безусловно, имеет значение для приведенного выше анализа, но нельзя слишком полагаться на него. Этот подход не показывает стоимость объекта на рынке, а определяет затраты на строительство такого же объекта в настоящее время.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В тоже время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продажи объектов и их цене. Тем не менее, можно считать, что данный подход имеет наибольший вес при решении об окончательной стоимости. Поскольку метод сопоставимых продаж на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими, подобными ему объектами, которые были недавно проданы, считается именно сравнительный подход, который часто называют рыночным подходом, метод сопоставимых продаж - методом рыночной инфляции. Откорректированная цена позволяет оценщику сделать вывод о том, сколько объект оценки, вероятнее всего, будет стоить на рынке [23].

Доходный метод считается наиболее надежным для приносящей доход недвижимости, особенно, если не требуется значительная реконструкция и ремонт. Капитализация дохода представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход в процессе оставшейся экономической жизни при условии использования наиболее эффективным образом [25].

Общий коэффициент капитализации - это ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму текущей стоимости. Данная ставка отражает сложившуюся на рынке взаимосвязь между стоимостью

недвижимости и уровнем приносимого этим объектом собственности дохода. Общий коэффициент капитализации состоит из двух составляющих: ставки дисконта, ставки дохода на инвестиции, а также ставки возмещения, или общий коэффициент капитализации – это и есть отношение чистого операционного дохода к стоимости объекта недвижимости. Для расчета общего коэффициента капитализации наиболее часто применяются следующие методы:

Метод сравнения продаж - для расчета используются рыночные данные по сопоставимым проданным объектам. Обычно в качестве окончательной величины общего коэффициента капитализации выбирается средняя арифметическая, средняя взвешенная или модальная величина [42].

Из всех приведенных выше расчетов с помощью доходного, затратного, сравнительного подходов и согласования итогового результата, конечная стоимость оцениваемого объекта - квартиры, составила один миллион девятьсот шестьдесят семь тысяч триста семьдесят рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жильё для каждого человека является средством удовлетворения его жизненных потребностей. Жилая недвижимость является одним из важных социальных (потребительских) товаров, обращающихся в рыночной экономике.

Недвижимость составляет основу национального богатства России. Она выполняет множество различных, в том числе социальных и экономически значимых функций. Неудивительно, что в последнее время возрос интерес к процессам, происходящим в сфере недвижимости.

Оценщик - это лицо, устанавливающее рыночную или иную стоимость недвижимого имущества с использованием специальных подходов и методов.

Оценка как важнейшая функция системы управления предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимого имущества. Она проводится обычно профессиональными экспертами-оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки, с целью получения кредита под залог недвижимости, при разделе имущества или внесении его в качестве вноса в уставной капитал коммерческой организации, а также при страховании и налогообложении объектов. Как указывалось ранее, оценка недвижимости является самым востребованным видом оценочной деятельности, включая в себя расчет стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта.

На сегодняшний день увеличивается необходимость оценки недвижимости. Так как, владельцы недвижимости представляют себе ее стоимость, опираясь лишь на получение как можно большей экономической

выгоды. Однако, после проведения независимой оценки недвижимого имущества, ее стоимость может быть значительно скорректирована. Именно для корректировки этой реальной стоимости и прибегают к процессу оценки недвижимости.

Недвижимость - это наиболее фундаментальный, основательный товар из всех существующих, его нельзя похитить, потерять или сломать. Другое дело, что можно лишиться собственного недвижимого имущества против своего желания. Она является одним из немногих товаров, стоимость которых может возрастать с течением времени. Очень важной особенностью недвижимости является необходимость постоянного управления ею [27].

В основе процесса оценки недвижимости лежат три основных метода:

- метод сравнения,
- затратный метод,
- метод капитализации доходов.

Методы оценки помогают максимально выгодно распоряжаться недвижимым имуществом, этим новым ресурсом, который предприятия и граждане получают в свое распоряжение.

На сегодняшний день недвижимость во всем мире считается надежным объектом для вложения денег. Организации и физические лица активно приобретают жилую и коммерческую недвижимость, поскольку по сравнению с другими формами вложения денег, инвестиции в недвижимость обладают большими преимуществами [31].

При выполнении выпускной квалификационной работы мы занимались оценочной деятельностью то есть выступали в роли эксперта-оценщика недвижимости - довольно распространенная и перспективная профессия в последние годы в России в связи с ростом потребности в профессиональной оценке.

Специалисты, чья профессия тем или иным образом связана с функционированием объектов недвижимости, пользуются повышенным

спросом на рынке труда, а знание основ экономики недвижимости является обязательным условием успешной трудовой деятельности.

Обобщив все вышеизложенное можно сделать несколько выводов. Недвижимость включает в себя объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, аренды, залога и т.п.). Происходящие в Российской Федерации процессы перехода к рыночной модели экономики возродили права частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками определенного целевого назначения [19].

Разумеется, и сегментация рынка, и позиционирование продукта - все это лишь инструменты, которые используются для достижения главной задачи - принятия оптимального экономического решения, приносящего максимальный доход предпринимателю. Их значение состоит, прежде всего, в том, чтобы физические характеристики создаваемых объектов соответствовали их экономическим характеристикам и представлениям потребителей предлагаемых к реализации объектов.

Необходимым элементом рыночной экономики выступает институт независимой оценки собственности, без которого невозможно становление права собственности и демократизация экономической жизни [2].

В первую очередь это касается рынка недвижимости, развитие которого может определить в перспективе характер изменений всей экономики.

Объективная оценка различных видов стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой, страховой, налогооблагаемой и других) недвижимого имущества необходима:

- при операциях купли-продажи или сдачи в аренду;

- при перераспределении имущественных долей;
- при кадастровой оценке для целей налогообложения;
- для страхования объектов недвижимости;
- при кредитовании под залог объектов недвижимости;
- при исполнении прав наследования, судебного приговора;

Данная работа расширила как теоретические знания в области оценочной деятельности, так и практические. В ходе данной выпускной квалификационной работы была произведена оценка рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Белгород, район Крейды, ул. Макаренко, д. 28, кв. 15, освоена методика проведения, изучены стандарты, на которые нужно опираться при проведении самой оценке и составлении отчетов.

Таким образом, по мере развития рыночных отношений в современной России проведение оценки постепенно становится неотъемлемой практикой товарно-денежных отношений. Рынок недвижимости с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса физических и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма рыночных отношений. Поэтому есть необходимость в оценке квартир, как недвижимой собственности, которая будет возрастать с каждым днем [32].

Данная работа расширила как теоретические знания в области оценочной деятельности, так и практические, которые, несомненно, пригодятся нам в нашей будущей профессиональной деятельности.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 01 января 2009 г. № 95-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 44, Ст. 4147.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть I . М.: ООО «ВИТРЭМ», 2008. - 96 с.
3. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. – М.: Юристъ, 2010. – 63 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. (Части первая, вторая, третья, четвертая). Федеральные законы РФ № 51-ФЗ от 30.11.2006 г., № 15-ФЗ от 26.01.2004, № 147-ФЗ от 26.11.2008, № 231-ФЗ от 18.12.2009.
5. Земельный кодекс [Текст] : офиц. текст. – М. : Новая правовая культура, 2010. – 83 с.
6. Федеральный закон РФ от 29.07.2009 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. - М.: Колос С, 2010. - 256 с.
7. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 01 января 2009 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 32, Ст. 3301.

8. Авелин, Г. Р. Государственное регулирование земельных отношений [Текст] : учеб. пособие для вузов / Г. Р. Авелин. – М. : Изд-во Колос, 2009. – 264 с.
9. Алексеев, А.А. Механизм регулирования жилищной политики крупного города[Текст] : учеб. пособие для вузов /Г.Р.Авелин-. М.: Изд-во Машиностроение, 2010. - 320 с.
10. Андросов, А. В. Государственное регулирование экономики. [Текст] : учеб. пособие для вузов / А. В. Андросов. – М. : Изд-во Дело и сервис, 2010. – 176 с.
11. Анисимов, А. П. Земельное право России [Текст] : учеб. пособие для вузов / А.П. Анисимов. – М. : Изд-во Юрайт, 2011. – 416 с.
12. Анисимов, А. П. Земельное право России [Текст]: учебник для бакалавров / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин; под ред. А. П. Анисимова. – 3-е изд., переаб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2012– 20с.
13. Асаул, А.Н., Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие для вузов /А.Н.Асаул.- -СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
14. Бакиновская, О. А. Земельное право. Практикум. [Текст] : учеб. пособие для вузов / О. А. Бакиновская. – М. : Изд-во Гревцова, 2011. – 296 с.
15. Балабанов, И. Т. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие / И. Т. Балабанов. – СПб. И др.: Питер : Питер бук, 2012 – 206с.
16. Баскин, А.С. Рынок жилья: проблемы формирования и государственного регулирования / А.С. Баскин // Пробл. регион, экономики. - 2010. № 1/2.1. С. 178-188.
17. Белых, Л. П. Земельное право России [Текст] : учеб. пособие для вузов / Л.П. Белых. – М. : Изд-во Юрайт, 2011. – 216 с.
18. Боголюбов, С. А. Земельное право [Текст] : учебник для вузов / С. А. Боголюбов, В. В. Никишин, В. В. Устюкова. - М. : НОРМА, 2010. – 20с.
19. Бородкин, Ф. М. Стратегическая оценка недвижимости [Текст]: учеб. пособие для студ. / Ф. М. Бородкин. – М. : Юнити, 2010. – 257 с.

20. Варламов, А. А. Государственное регулирование земельных отношений. [Текст] : учеб. пособие для вузов / А. А. Варламов. – М. : Изд-во Колос, 2011. – 264 с.
21. Варламов, А. А. История земельных отношений. [Текст] : учеб. пособие для вузов / А. А. Варламов. – М. : Изд-во Колос, 2013. – 336 с.
22. Варламов, А. А., Севастьянов, А.В. Земельный кадастр [Текст]: Оценка земли иной недвижимости. / А. А. Варламов, А. В. Севастьянов. - М.: Колос, 2012. – 256 с.
23. Васильев, В. П. Государственное регулирование экономики. [Текст] : учеб. пособие для вузов / В. П. Васильев. – М. : Изд-во Дело и сервис, 2010. – 176 с.
24. Вахаев, М. Х. Теория и практика регулирования земельных отношений в условиях рынка. [Текст] : учеб. пособие для вузов / М. Х. Вахаев. – СПб. : Изд-во Юрид. центр Преес, 2010. – 368 с.
25. Введенская, Л. А. Оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие для вузов / Л. А. Введенская. – Ростов н/Д. : Феникс, 2008. – 544 с.
26. Гаврилов, А.И. Региональная экономика и управление. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2010. — 239 с.
27. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости [Текст] : учебник / В. А. Горемыкин. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва : Высшее образование, 2011. – 806с.
28. Грибовский, С. В. Оценка недвижимости для налогообложения [Текст] / С. В. Грибовский // Вопросы оценки. – 2009. - №4. – С. 26-30.
29. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости./ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Н.В.Агуреев, И.Л. Белых Л.П. Артеменков и др. М.: Финансы и статистика, 2009.-496 с.
30. Гусев, Р. К. Земельное право [Текст] : учеб. пособие / Р. К. Гусев. - Изд. 3-е, перераб., испр. и доп. - М. : ИНФРА-М ; КОНТРАКТ, 2008. – 199 с.

31. Ерофеев, Б. В. Земельное право России [Текст] : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев. - 7-е изд., перераб. и доп. - М. : Профобразование, 2011. – 20с.
32. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность. [Текст] : учеб. пособие для вузов / В. А. Ершов. – М. : Изд-во ГроссМедиа, РОСБУХ, 2010. – 416 с.
33. Жариков, Ю. Г. Земельное право [Текст] : учебник / Ю. Г. Жариков, В. Х. Улюкаев, В. Э. Чуркин. - М. : ЮРАЙТ, 2010. –20с.
34. Земельное право [Текст] : учебник / отв. ред. Г. Е. Быстров ; отв. ред. Р. К. Гусев. – М. : Проспект, 2012. – 20с.
35. Иванов, В. В. Управление недвижимостью [Текст] / В. В. Иванов, О. К. Хан. – Москва : ИНФРА-М, 2009. – 444с.
36. Иванова, Е. Л. Оценка стоимости недвижимости [Текст]: учеб. пособи / Е. И. Иванова. под ред. М. А.Федотовой.-2-еизд.,стер.- М. :КНОРУС, 2010. – 344с.
37. Калякина, Е.А. Реализация современной государственной жилищной политики: региональный аспект / Е.А. Калякина // Регионология. 2010 -№3. - С. 35-37.
38. Капканщиков, С. Г. Государственное регулирование экономики. [Текст] : учеб. пособие для вузов / С. Г. Капканщиков. – М. : Изд-во КноРус, 2010. – 448 с.
39. Касьянова, О. В. Правовое регулирование сделок с земельными участками. [Текст] : учеб. пособие для вузов / О. В. Касьянова. – М. : Изд-во Новая правовая культура, 2009. – 210 с.
40. Когтева А.Н. «Экономико-правовое регулирование рынка недвижимости»: учебно-методическое пособие/ А.Н., Когтева, Н.А. Герасимова, А.В.Волченко, И.В.Рысикова, Д.И.Королькова. – Белгород: ИП Остащенко,2016.-188 с.

41. Кожухар, В. М. Экспертиза и управление недвижимостью. Введение в специальность [Текст] : учебное пособие / В. М. Кожухар. – 2-е изд. – М.: Дашков и К, 2011. – 93с.
42. Крассов, О. И. Земельное право современной России [Текст] : учеб. пособие / О. И. Крассов. - М. : Дело, 2012. – 20с.
43. Оценка недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
44. Оценка недвижимости [Текст]: учебник / под ред. Грязновой А. Г., Федотовой М. Финансы и статистика, 2012. - 496 с.
45. Оценка стоимости недвижимости [Текст] : учеб. пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой - 2 издание, стер. - М.: КНОРУС, 2011. - 344 с.
46. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст]: учеб. пособие / под ред. М. А. Федотовой.- М.: КНОРУС, 2013.–208с.
47. Рахман, И.А. Развитие рынка недвижимости в России [Текст]: теория, проблемы, практика / Международная академия инвестиций и экономики строительства - М.: ЗАО Издательство Экономика, 2011.-125с.
48. Симионов Ю.Ф., Домрачев, Л.Б. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие для вузов. – М. : ИКЦ «МарТ», 2010.– 123с.
49. Современная экономика [Текст] : учеб. пособие / под ред. О. Ю. Мамедова. – Ростов – н/Д. : Феникс, 2011. – 456 с.
50. Соловьев, М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости) [Текст]: учеб. пособие / М. М. Соловьев. – М.: ГУ ВШЭ, 2012.–145с.
51. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Л.Н. Тепман. – Юнити-Дана, 2012. –145с.
52. Туршинов, В.В. Расчет коэффициента доступности жилья для регионов России и факторы влияющие на него [Текст] / В.В. Туршинов // Экономическая география и региональная экономика. - 2012 №5. С.23-28.
53. Федотова, М. А., Уткин, Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса [Текст]: учеб. / М. А. Федотова, Э.А. Уткин. - М: «ЭКМОС», 2010. –12с.

54. Харрисон Генри, С. Оценка недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Пер. с англ. М.: РОО «Мособлупрпо-лиграфиздат», 2011.–42с

55. Щербакова. И.А. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособие / И. А. Щербакова. – Ростов н/Д: Феникс, 2013.–123с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Цена, руб./м2		59633	61311	58651	56451	57755
Дата продажи	04.2015г	04.2015г.	04.2015г.	04. 2015г.	04.2015г.	04.2015г.
Корр-ка на дату продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорр-я цена, руб./м2		59633	61311	58651	56451	57755
Место-е объекта	г.Белгород Район Крейды ул.Макаренко	г.Белгород, район Крейды, ул. Лосева	г.Белгород, район Крейды, Мих-кое ш.	г.Белгород, район, Крейды ул.Почтовая	г.Белгород, район Крейды, ул. Тельмана	г. Белгород, район Крейды, ул. Рабочая
Корр-ка место-я		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорр-я цена, руб./м2		59633	61311	58651	56451	57755
Этаж	5 в 9-э-ж	3 в 9-э-ж	5 в 9-э-ж	4 в 9-э-ж	5 в 9-э-ж	4 в 9-э-ж
Кор-ка на этаж		0,98	1,00	0,98	0,98	1,03
Скорр-я цена, руб./м2		58440	61311	57478	55322	59487

Тип дома	Панель	Панель	Панель	Кирпич	Кирпич	Панель
Корр-ка на тип дома		1,00	1,00	0,98	0,98	1,00
Скорр-я цена, р./м2		58440	61311	56328	54215	59487
Тех-е состояние дома	Удовл.	Удовл.	Удовле	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корр-ка на сост-е дома		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорр-я цена		58440	61311	56328	54215	59487

Продолжение приложения 1

Корр-а на тех-е сос-е под-да	Удовл.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорр-я цена, руб./м2		58440	61311	56328	54215	59487
Тех-е сос-е	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корр-ка на тех-е сос-е		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорр-я цена, руб./м2		58440	61311	56328	54215	59487
Отделка кв-ры	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корр-ка на отделку		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорр-я цена, р./м2		58440	61311	56328	54215	59487
Горячее водоснаб-жение	Центр-е	Инд-я газовая колонка	Инд-я газовая колонка	Инд-я газовая колонка	Центр-е	Центр-е
Корр-ка на горячее водосн-е		1,03	1,03	1,03	1,00	1,00
Скорр-я цена, руб./м2		60193	63150	58017	54215	59487
Балкон/ лоджия	Балкон	Балкон	-	Балкон	Балкон	Балкон
Корр-а на наличие балкона		1,00	1,03	1,00	1,00	1,00
Скорр-я цена, р/м2		60193	65044	58017	54215	59487
Удельные веса		3	4	3	4	4
Стоим. объекта, руб./кв.м.	68664					

Объекты сравнения

	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5
Наименов.	1-я квартира	1-я квартира	1-я квартира	1-я квартира	1-я квартира
Место-положение	г.Белгород, р-н Крейды, ул. Лосева	г.Белгород, р-н Крейды, Михайловское ш.	г.Белгород, р-н, Крейды ул.Почтовая	г.Белгород, р-н Крейды, ул. Тельмана	г. Белгород, р-н Крейды, ул. Рабочая
Дата продажи	Апрель 2015г.	Апрель 2015г.	Апрель 2015г.	Апрель 2015г.	Апрель 2015г.
Источник информации	Газета «Моя реклама» 16.04.2015г.	Газета «Моя реклама» 16.04.2015г.	Газета «Моя реклама» 16.04.2015г.	Газета «Моя реклама» 16.04.2015г.	Газета «Моя реклама» 16.04.2015г.
Стоимость объекта, руб.	1950000	1870000	2000000	1750000	1750000
Стоимость 1 кв.м.	59633	61311	58651	56451	57755
Общая площадь, кв.м.	32,7	30,5	34,1	31,0	30,3
Жилая площадь, кв.м.	18,0	18,0	18,0	15,8	15,5
Площадь кухни, кв.м.	9,2	10,5	8,0	8,7	6,1
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Блочный	Блочный
Этаж	3 в 9-эт-м	5 в 9-эт-м	4 в 9-эт-м	5 в 9-эт-м	4 в 9-эт-м
Техническое состояние квартиры	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Качество отделки	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Наличие балкона	Балкон	Отсутствует	Балкон	Балкон	Балкон
Наличие горячего водоснабжения	Индивидуальная газовая колонка	Индивидуальная газовая колонка	Индивидуальная газовая колонка	Центральное	Центральное

План объекта оценки

№ помещения по плану	Назначение	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру (кв. м)				Высота помещений
			Общая полезная	Жилая	Вспомогательная	площадь балконов	
1	Спальня		3,6		3,8	2,15	
2	Жилая		10,6	10,2		2,15	
3	Кухня		6,8		6,8	2,15	
4	Санузел		3,9		3,9	2,15	
		Итого:	30,3	16,8	14,5		
		Площадь балкона (подзем.):	1,3				

План квартиры

масштаб 1:200