

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 двухкомнатной квартиры первичного рынка  
недвижимости в сельском поселении**

**Выпускная квалификационная работа**

студента очной (заочной) формы обучения  
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,  
профиль Экономика недвижимости  
4 курса группы 06001212  
Бибик Виктории Валентиновны

Научный руководитель  
доц. Костыря А. В.

**БЕЛГОРОД 2016**

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>3</b>
<b>ГЛАВА 1. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИ И СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....</b>	<b>6</b>
1.1. Анализ современного рынка недвижимости в России.....	6
1.2. Рынок недвижимости в Белгородской области.....	17
1.3. Анализ рынка недвижимости в поселке Дубовое.....	22
<b>ГЛАВА 2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ.....</b>	<b>26</b>
2.1. Оценка рыночной стоимости двухкомнатной квартиры сравнительным методом.....	26
2.2. Оценка рыночной стоимости двухкомнатной квартиры доходным методом.....	37
2.3. Оценка стоимости двухкомнатной квартиры затратным методом.....	51
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>56</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>58</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>63</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Переход нашей страны к рыночной экономике потребовал углубленного развития ряда новых областей науки и практики, в частности, оценки стоимости недвижимости.

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что необходимость в оценочной деятельности будет существовать до тех пор, пока существует собственность. Российский рынок недвижимости активно формируется и развивается. Вместе с ним растут темпы и объем нового строительства.

В период плановой экономики оценка недвижимости осуществлялась в основном по данным учета и отчетности по стоимости приобретения. Однако, рыночные отношения требуют применения различных методов и способов оценки недвижимости. Здесь стоимость объектов зависит от влияния различных факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни общества в целом.

Определение рыночной стоимости недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку очень трудно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже если здания построены по одному типовому проекту, но расположены на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Сейчас на рынке недвижимости представлены жилые квартиры и комнаты, офисные здания и помещения, здания производственного и торгового назначения, коттеджи, дачи и сельские дома с земельными участками. Следует учитывать также и региональные особенности рынка недвижимости.

Степень научной разработанности проблемы. Вопросам оценки недвижимости уделено внимание в исследованиях ряда специалистов: А. Н. Асаул, И. Т. Балабанов, Е. Ю. Калмыкова, А. Н. Когтева, С. Ф. Мазнев, Ф. Миллер, В. В. Смирнов, Л. Н. Тепман, Дж. Фридман.

Объектом исследования является российский и региональный рынок недвижимости.

Предметом исследования является двухкомнатная квартира, расположенная по адресу поселок Дубовое, ул. Благодатная, позиция 30, квартира на втором этаже третья справа.

Целью написания выпускной квалификационной работы является анализ рынка недвижимости, расчет рыночной стоимости двухкомнатной квартиры первичного рынка недвижимости.

Для достижения цели поставлены и решены следующие задачи, определившие логику выпускной квалификационной работы и ее структуру:

- исследовать Российский и региональный рынок недвижимости за 2014-2016 год;
- исследовать особенности недвижимости как объекта оценки, влияющие на величину ее стоимости;
- рассчитать рыночную стоимость объекта оценки сравнительным, доходным и затратным методом;
- вывести итоговую стоимость оцениваемого объекта.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что результаты, полученные в процессе расчета, ориентированы на использование компаниями, которые занимаются оценочной деятельностью и могут быть использованы для решения теоретико-методических проблем, касающихся оценки стоимости недвижимости, а также быть взяты за основу для нахождения итоговой стоимости объектов недвижимости.

Информационно-эмпирическую базу дипломной работы составили опубликованные либо размещенные в электронных источниках федеральные законы, правительственные программы, справочники, статьи и публикации, касающиеся вопросов оценочной и строительной деятельности.

Научная новизна исследования заключается в следующих положениях:

- выполнен прогноз относительно развития рынка недвижимости на 2016 год;
- сделаны расчеты рыночной стоимости двухкомнатной квартиры тремя подходами. Итоговые результаты могут быть использованы в практической деятельности строительных и оценочных компаний.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, объединяющие шесть параграфов, заключения, списка использованной литературы из 50 наименований и 3 приложений. Работа изложена на 62 страницах машинописного текста.

Апробация и внедрение результатов исследования: основные результаты исследования будут применены в практической деятельности ООО СК «Оникс».

Результаты исследования будут опубликованы в методической документации строительной компании.

## **ГЛАВА 1. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ И СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **1.1. Анализ современного рынка недвижимости в России**

В начале 2014 года всплеск геополитической напряженности из-за ситуации вокруг Украины выбил рынок недвижимости из равновесия: девальвация рубля на фоне оттока капитала привела к существенной активизации рынка в плане спроса в первые месяцы 2014 года. Состоятельные россияне, напуганные скоростью обесценения рублевых накоплений, поспешили конвертировать капиталы в квадратные метры, традиционно считающиеся защитным активом. Покупатели, у которых заработок оказался чуть ниже, и которые планировали приобрести жилье для собственного проживания, тоже постарались побыстрее выйти на сделки, опасаясь роста цен на квартиры из-за ослабления рубля. В результате за первые четыре месяца 2014 года рост спроса на жилье составил от 30% до 100% в зависимости от сегмента.

Всплеск спроса на первый взгляд мог показаться прекрасным фактором. Однако, любая искусственная активизация рынка, вызванная ажиотажем, обычно

непродолжительна и чревата истощением спроса будущих периодов. Как только ситуация стала спокойной, и люди к ней привыкли, спрос начал падать.

Тот факт, что в 2014 году активизация рынка не сопровождалась ценовым приростом, говорит о серьезных проблемах с платежеспособностью покупателей. Рост зарплат в коммерческом секторе фактически прекратился уже несколько лет назад, упала и доступность ипотеки. Люди вынуждены были покупать даже не столько то жилье, которое им действительно нужно было, сколько то, на которое хватило денег. В этом плане ситуация в корне отличалась от докризисных времен, когда доходы населения росли не по дням, а по часам, а банки предлагали кредиты с нулевым первоначальным взносом.

В первые месяцы 2014 года был зафиксирован высокий интерес граждан к недвижимости – и для жизни, и в качестве инвестиционного инструмента. Однако, люди покупали только то, что продавалось по адекватной цене. В связи с ограниченностью платежеспособного спроса подорожания недвижимости так и не случилось. Наоборот, была замечена умеренная коррекция цен вниз в связи с развитием негативных факторов в геополитике и макроэкономике (30).

Неблагоприятная экономическая ситуация, которая началась в 2014 году практически не отразилась на продажах строителей жилой недвижимости, которые, напротив, увеличили объемы продаж на фоне резкого падения рубля и «зачистки» банковского сектора. Такая ситуация выглядела парадоксально с учетом ухудшения макроэкономических условий, но она вполне соответствовала российскому менталитету, – население стремилось уберечь денежные средства от девальвации и возможного кризиса банковской системы или введения контроля над движением капитала.

Цены на жилую недвижимость (за исключением класса «люкс») перешли в рублевое измерение в предыдущий кризис и с тех пор устанавливались в национальной валюте. Кроме того, существование тенденции роста цен в последние две недели декабря 2014 года и планы строителей жилья повысить расценки на 20-30% в следующих годах, чтобы компенсировать убытки от девальвации рубля и повышения процентных расходов, были лишь попыткой выдать желаемое за действительное.

На фрагментированном рынке с высоким уровнем конкуренции, где некоторые игроки имели финансовые проблемы, вероятность ценовой конкуренции и демпинга возросла, и девелоперы вынуждены были абсорбировать увеличение затрат на 10-15%, а не перекладывать это увеличение на плечи покупателей.

На рынке жилья по-прежнему присутствовал фундаментальный спрос, что поспособствовало последующему восстановлению рынка. Ставки по ипотечным кредитам в 2014 году были чрезмерно высоки. По сути кредитование предоставлялось «Сбербанком» и «ВТБ24», а у банков, занимающих оставшиеся 40% ипотечного кредитования, были заградительные ставки. Отсутствие ипотечного финансирования сократило спрос на 15-25%, так как по ипотеке продается около 30% всего жилья в РФ и от 40% до 80% – на первичном рынке. Снижение количества выданных ипотечных кредитов напрямую зависело от высоких процентных ставок и жестких требований при выдаче новых ипотечных кредитов (для текущих продаж повышение суммы первоначального взноса имело большее значение, чем повышение ставок). Быстрое снижение процентных ставок, которое ожидалось рынком, отчасти выправило ситуацию, уменьшило масштабы падения продаж и минимизировало снижение цен.

Рынок недвижимости, как и любой другой рынок, испытал в 2015 году сильный спад в результате происходящей ситуации в экономике нашей страны. Последствия текущего спада для рынков коммерческой и жилой недвижимости оказались в одинаковой степени негативными, но масштабы различаются. Рынок коммерческой недвижимости пострадал сильнее, тогда как для строителей жилья ситуация определялась продолжительностью жесткой кредитно-денежной политики и экономического спада. Неустойчивость валютного курса была проблемой, главным образом, для девелоперов коммерческой недвижимости, у которых самая высокая концентрация валютного долга, а повышение процентных ставок в большей степени негативно отразилось на сегменте жилой недвижимости (14).

Что касается 2015 года, то он стал для ипотечного рынка довольно сложным. В частности объем выданных жилищных кредитов снизился в 1,6 раза, хотя в предыдущие годы ипотечное кредитование демонстрировало впечатляющую динамику.

Спрос на ипотечные кредиты в начале 2015 года значительно сократился, а большинство банков из-за переоценки рисков лишь выдавали ипотечные кредиты, одобренные ранее. От резкой остановки продаж сильно пострадали строительные организации, поэтому для спасения строительной отрасли в марте 2015 года Правительство России утвердило Программу субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках (4). На субсидирование процентных ставок по данной программе было выделено 20 млрд. руб., что первоначально соответствовало объему кредитов на 400 млрд. руб., а после снижения ключевой ставки – 700 млрд. руб. В 2015 году по программе льготного кредитования было выдано кредитов на сумму порядка 350 млрд. руб., таким образом, льготное кредитование обеспечило примерно треть всей выдачи ипотеки.

Стоит отметить, что в последние месяцы 2015 года наблюдалось относительно быстрое снижение процентных ставок по ипотеке. Если в феврале 2015 года средняя процентная ставка по выданным ипотечным кредитам была на уровне 15%, то в октябре она опустилась, ниже 13%, что сопоставимо со стоимостью кредитов в начале 2013 года и в конце 2014 года (31).

Стройкомплексу в 2015 году удалось сохранить относительно высокие темпы ввода недвижимости. Наиболее благоприятная ситуация наблюдалась в сегменте жилищного строительства. Согласно опубликованным накануне данным Росстата, с января по декабрь 2015 года во всех регионах страны было возведено около 83,8 млн. м<sup>2</sup> жилья, что лишь на 0,5% меньше показателя за аналогичный период позапрошлого года. Согласно данным Минстроя, в 2014 году в России было введено около 81 млн. м<sup>2</sup> жилой недвижимости, по оценке Росстата, – 84,2 млн. м<sup>2</sup>.

В целом по стране, однако, темпы строительства нежилых зданий замедляются. По данным Росстата, за девять месяцев 2015 года во всех регионах России было построено 17,38 млн. м<sup>2</sup> нежилой недвижимости (в т.ч. 6,8 млн. м<sup>2</sup> коммерческой). Для сравнения, за двенадцать месяцев 2014 года аналогичный показатель составлял 34,2 млн. м<sup>2</sup> (в т.ч. 12 млн. м<sup>2</sup> коммерческой).

Снижение процентных ставок по кредитам и запуск Программы субсидирования процентных ставок послужило отправной точкой для оживления рынка недвижимости в 2015 году. Это стало мощным катализатором рынка недвижимости, в особенности в сегменте новостроек «эконом-» и «комфорт-класса»,



где был сосредоточен наибольший спрос. Покупатели доступного жилья были заинтересованы в наличии кредитов с оптимальной ставкой, и ввод ипотеки с господдержкой оказал большое влияние на сегмент, переломив ситуацию в лучшую сторону (41).

Доступность ипотеки для семей, несмотря на кризис, не показала значительного снижения. В 2013 году доля семей, которым доступна ипотека, составила 14,7%, в конце 2015 года – 13,9%. В 2016 году можно ожидать некоторого роста процента семей, для которых станет доступна покупка жилья с помощью ипотечного кредита. Способствовать тому будет снижение ставки и постепенное восстановление реальных доходов населения вследствие снижения инфляции (33).

В 2015 году девелоперы вывели на рынок новостроек значительное количество проектов как точечной, так и комплексной застройки. При этом значительно возросла доля доступных объектов «эконом-» и «комфорт- класса». Это способствовало росту числа проектов с бюджетными, малоразмерными квартирами, в том числе с новыми форматами европланировки – «студии», «евроквартиры» и др. Чтобы снизить стоимость квартиры и расширить аудиторию потенциальных покупателей за счет людей, обладающих минимальным бюджетом, многие девелоперы увеличивали долю квартир, обладающих небольшой площадью. При этом уменьшение площади производилось за счет совмещения кухни с гостиной и уменьшения площадей нежилых помещений (холлов, коридоров и др.)

В очередной раз на рынке появилось довольно большое количество квартир небольшого метража. Ранее наблюдалась обратная тенденция – увеличение интереса к двухкомнатным и малометражным трехкомнатным квартирам, как оптимальному варианту жилья для жизни полноценной семьи. Маленькие квартиры считались уже пережитком, пройденным этапом формирования и развития рынка. У девелоперов и игроков рынка самые доступные варианты реализовывались быстро и легко. Чтобы еще больше увеличить этот процесс, застройщики выводили новые корпуса в существующих проектах, или принципиально новые жилые комплексы с большим дисконтом по отношению к существующему предложению.

Так же в 2015 году прослеживалась следующая интересная тенденция. Успехом пользовались проекты классом выше «эконома» и чуть ниже «бизнес», так называемого «комфорт-класса»: «взгляд в будущее» (37).

Необходимо учитывать, что цена квадратного метра в России серьезно завышена, – об этом не устают твердить различные аналитики. И далеко не каждой семье покупка квартиры «по-карману». Большая часть народа может приобрести жилье исключительно с помощью кредитных средств.

В 2016 году активность рынка недвижимости будет определяться спросом на новостройки. Он во многом будет зависеть от решения властей по продлению или завершению программы ипотеки с господдержкой. В 2015 году именно эта программа позволила поддержать уровень продаж и максимально выгодно решить свой квартирный вопрос десяткам тысяч покупателей. Если она будет продлена, спрос сохранится на нынешнем уровне, а если срок ее действия, как ожидается, закончится в 2016 году, то многие потенциальные покупатели уже не смогут рассчитывать на столь выгодные условия по ипотеке. Также ситуация на рынке будет зависеть от изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (1), которые окажут влияние на всех игроков рынка, в особенности на небольшие региональные компании. Но, пожалуй, основным фактором станет микроэкономическая ситуация в стране, которая напрямую влияет на покупательскую способность населения (24).

Ситуация на рынке недвижимости в 2016 году изменится не сильно по сравнению с предыдущим 2015 годом. Быстрое восстановление российской экономики ожидать не стоит. Кроме того, негативная динамика в падении доходов населения сохранится.

Что касается застройщиков, то они снизили цены до предела, и многие компании находятся в такой ситуации, что балансируют уже на самой грани рентабельности. Если девальвации в стране не будет, то строительные компании имеют все шансы без ущерба для себя удержать цены на том уровне, на котором они находятся сегодня.

Как будет вести себя рынок недвижимости в 2016 году во многом зависит и от экономических показателей, таких как уровень инфляции, рост Валового внутреннего продукта (ВВП), курс доллара, цена за нефть и т. д. Данные экономического прогноза указанных показателей представлены в таблице 1.1.

Экономический прогноз ряда экономических показателей  
на 2016 год для России

Наименование показателя	Прогнозное значение
Цена на нефть, \$	50
Курс доллара, руб.	60-70
Рост ВВП, %	0
Инфляция, %	+ 10
Зарплата, %	- 10
Пенсии, %	- 6

Рост темпов инфляции и снижение доходов населения прямо пропорциональны снижению активности на рынке недвижимости. Объекты недвижимого имущества всегда являлись отличным средством капиталовложения, причем в условиях нестабильности финансового рынка они начинали пользоваться повышенной популярностью. Прошлый год эту теорию подтверждает, так как после начала кризиса на рынке данных товаров наблюдался масштабный всплеск.

Однако, продлился он недолго, ведь людей, у которых были деньги на такие крупные траты (после урезания заработных плат и массовых сокращений) осталось совсем немного, следовательно, те люди, которые хотели что-то купить, уже сделали свой выбор и потратили сбережения, а у остальных просто нет такой возможности. В результате этого спрос на покупку недвижимых объектов имущества резко сократился и, составляя прогноз недвижимости на 2016 год, можно сказать, что изменений ожидать просто не стоит. Цена объектов недвижимости в 2016 году если и упадет, то не сильно. Это будет способствовать медленной активности рынка недвижимости, так как и застройщики, и покупатели будут ждать более удачное время для выхода на рынок (8).

Российская экономика по многим причинам — как внутренним, так и внешним — переживает не самые благополучные времена. На российском рынке недвижимости наблюдается застой. Такая ситуация, по прогнозам экспертов, продлится еще несколько лет.

Специалисты считают, что рынок недвижимости пока еще остается «на плаву», исключительно благодаря тем, у кого есть какие-то сбережения, и кто стремится вложить их во что-то надежное. Многие даже после продажи жилья практически

сразу покупают себе другое, хоть и менее дорогое. Именно это создает видимость, что в сфере недвижимости пока все если не благополучно, то хотя бы стабильно.

Однако, если ситуация несколько ухудшится, на этом рынке произойдет обвал. Впрочем и сейчас аналитики предсказывают на 2016 год значительное падение спроса на жилье. При этом на ценах в российских регионах это не скажется, в 2016 году формально они могут снизиться на 3%, однако, учитывая инфляцию, реальная стоимость квадратного метра снизится на ту же самую цифру (49).

В настоящее время ситуация на рынке недвижимости остается прежней. Действует правительственная программа, ставки по которой снижены практически до 12%, доходы населения остались на прежнем уровне. Поэтому для покупателей недвижимость дороже не стала, и возможность приобретения жилья сохранилась. Дальнейшего существенного снижения цен в целом по рынку за первый квартал 2016 года не произошло. Однако, сейчас по инерции вводится избыточное число объектов. И, чтобы обеспечить продажи, некоторые застройщики идут на резкое снижение цен на ранних этапах строительства для привлечения внимания к своим проектам. В таблице 1.2 представлены регионы-лидеры по снижению цен.

Таблица 1.2

Регионы России с наибольшим снижением цен

Регион	Стоимость 1м <sup>2</sup> за март 2016 года, руб.	Стоимость 1м <sup>2</sup> за апрель 2016 года, руб.	Изменение стоимости, руб.	Изменение стоимости, %
Камчатский край	67 491	65 316	-2 175	-3,2
Республика Хакасия	45 213	44 035	-1 178	-2,6
Курганская область	38 183	37 189	-994	-2,6
г. Москва	218 034	212 643	-5 391	-2,5
Республика Мордовия	47 620	46 469	-1 151	-2,4
Республика Крым	88 616	86 594	-2 022	-2,3
Вологодская область	40 882	39 963	-919	-2,2
Орловская область	41 865	40 954	-911	-2,2
Белгородская область	52 119	51 019	-1 100	-2,1
Республика Северная Осетия	45 574	44 655	-919	-2,0

Как упоминалось выше, в 2016 году произошло незначительное снижение стоимости объектов недвижимости во многих регионах России. Так на первом месте оказался Камчатский край, где стоимость 1 м<sup>2</sup> за месяц снизилась на 2 175 руб. (-3,2%). На последнем месте оказалась Республика Северная Осетия, где изменение



Волгоград	48 770	-1	1 791 817	+0	2 387 411	-3	3 245 707	-2
Воронеж	48 306	-1	1 835 775	+0	2 516 533	+0	3 469 615	-1
Екатеринбург	71 950	-1	2 740 881	+2	3 537 950	+2	5 087 946	-5
Казань	67 236	+0	2 520 758	+0	3 514 220	+2	4 924 021	-1
Красноярск	55 755	-1	1 836 282	+0	2 917 649	+3	3 954 941	-1
Москва	212 643	-2	6 604 346	+3	11 270 670	-5	20671019	-10

Продолжение табл. 1.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Нижний Новгород	64 868	-2	2 315 767	-5	3 162 515	-2	4 271 728	-1
Новосибирск	62 341	-1	2 119 573	+0	3 240 915	+2	4 356 781	-6
Омск	46 601	-2	1 611 978	-1	2 314 047	-5	3 216 282	-1
Пермь	53 121	-1	1 951 149	-1	2 579 968	+1	3 593 478	-1
Ростов-на-Дону	60 473	-1	2 195 302	+0	3 167 070	+0	4 185 057	+0
Самара	60 976	+0	2 287 214	+1	3 180 134	+1	4 515 124	+2
Санкт-Петербург	106 482	+0	4 057 852	+0	5 857 289	+0	8 156 204	-1
Уфа	64 209	+0	2 420 449	+1	3 233 547	+0	4 432 274	-3
Челябинск	44 167	-2	1 197 130	-1	2 225 126	-4	3 112 580	+0

Проанализировав таблицу 1.3, мы видим, что средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> в течение апреля 2016 года снизилась практически во всех представленных городах. Исключение составили Казань, Самара, Санкт-Петербург и Уфа, где данный показатель в течение месяца остался без изменений.

В Москве стоимость 1 м<sup>2</sup> за апрель снизилась на 2%. Что касается однокомнатных квартир, то наибольшее снижение было зафиксировано в Нижнем Новгороде, стоимость квартиры снизилась на 5%, лидером по увеличению стала Москва.

С двухкомнатными квартирами дело обстоит иначе. Сразу в двух городах было зафиксировано снижение стоимости объектов недвижимости на 5% – в Москве и Омске.

В сегменте трехкомнатных квартир практически по всем городам произошло снижение, исключение составили Самара – здесь стоимость объекта недвижимости возросла на 2%, и Ростов на Дону и Челябинск – здесь стоимость осталась неизменной.

Таким образом, сложившаяся ситуация на рынке недвижимости в 2016 году характеризуется незаметным снижением цен на объекты недвижимости. Более того, благодаря различным скидкам, акциям со стороны продавца, а так же действующей правительственной программе, покупательская способность сохранила предыдущую позицию, в результате чего спрос на объекты остался прежним.

## **1.2. Рынок недвижимости в Белгородской области**

По данным Минэкономразвития России, Белгородская область на конец 2015 года по уровню социально-экономического развития входит в группу «с уровнем развития выше среднего». Здесь находятся такие стратегически важные предприятия, как Лебединский и Стойленский горнообогатительные и Старооскольский электрометаллургический комбинаты.

Располагая 1,1% населения страны, Белгородская область производит около 1% валового регионального продукта в Российской Федерации, 0,8% – основных фондов, 1,4% – добычи полезных ископаемых, 1,6% – обрабатывающих производств, 4,2% – объема продукции сельского хозяйства, 0,9% – оборота розничной торговли, 1,2% – инвестиций в основной капитал и объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство».

По данным территориального органа государственной статистики в Белгородской области наблюдается рост заработной платы населения.

Так в марте 2016 года среднемесячная заработная плата составила 26 211 руб., тогда как в 2015 году данный показатель был 24 600 руб., а в 2014 году 22 800 руб.

Величина прожиточного минимума на конец 4 квартала в 2014 году составила 6 842 руб. Для сравнения в 2015 году этот показатель составил 7 918 руб., а в 2016 году – 8 105 руб. на душу населения (20).

Объем денежных доходов населения Белгородской области за январь 2015 года достиг 28,4 млрд. руб. (на 2,7 % больше января 2014 года). На покупку товаров и оплату услуг было потрачено 26,2 млрд. руб. В 2014 году жители региона израсходовали на эти цели на 13,7 % меньше.

Что касается структуры использования денежных доходов, то в 2014 году на оплату обязательных платежей и взносов было потрачено 11,8 % от общего числа, в 2015 году этот показатель составил 11,1%.

В 2014 году было введено в действие 8 322 жилых дома; общая площадь зданий составила 1600,8 тыс. м<sup>2</sup>. По данным Белгородстата в 2014 году удельный вес построенных однокомнатных квартир составил 26% от общего числа, а двухкомнатных – 23%.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области с января по сентябрь 2015 года в Белгородской области построили 973 167 м<sup>2</sup> жилья, что на 2,3% больше, чем в аналогичный период годом ранее. За этот же период население возвело 818 766 м<sup>2</sup> жилья, что на 13,4% больше, чем в январе-сентябре 2014 года (12).

Средняя стоимость квартир на первичном рынке, занесенных в базу портала «Росриэлт» и реализуемых в Белгороде, составила в октябре 2015 года 54 791 руб. за м<sup>2</sup>. Это на 1,07% меньше чем месяцем ранее. По сравнению с январем 2015 года стоимость новых квартир снизилась на 6,46%. С октября 2014 года средний уровень цен на первичном рынке недвижимости снизился на 12,64%.

Средняя стоимость квартир на вторичном рынке, занесенных в базу этого же портала и реализуемых в Белгороде, составила в октябре 2015 года 59 963 руб. за м<sup>2</sup>. Это на 2,46% меньше, чем месяцем ранее, и на 9,14% ниже, чем в январе 2015 года.

По сравнению с октябрём 2014 года стоимость данных квартир снизилась на 7,59%. На этом фоне средняя стоимость квартир в Белгороде составила в октябре 2015 года 57 020 руб. за м<sup>2</sup>. Это на 2,92% меньше, чем месяцем ранее, и на 9,43% ниже, чем в начале года. По сравнению с октябрём 2014 года средняя стоимость квартир снизилась на 11,68% (24).

В 2015 году более 60% сделок было зарегистрировано на рынке квартир, среди которых традиционно пользуются повышенным спросом 1-но и 2-х комнатные квартиры стоимостью до 3-х млн. руб. Примерно 30% сделок составляют продажи земельных участков. Самые популярные направления – это поселки Разумное, Новосадовый, Майский и Таврово.



В первом квартале 2016 года количество зарегистрированных прав, сделок, ограничений и обременений на имущество составило 5 531 085, из них 2 560 256 сделок – на жилые помещения, 2 302 280 сделок – на земельные участки. Однако, в 2015 году этот показатель был больше – количество зарегистрированных сделок составило 5 587 168 на жилые помещения – 2 790 503.

Основная доля зарегистрированных в 1 квартале 2016 года прав, ограничений (обременений) прав и сделок приходится на земельные участки – 29 100. На жилые помещения в 1 квартале 2016 года зарегистрировано 254 000 прав, сделок, ограничений (обременений) прав, и 7 000 прав, сделок, ограничений (обременений) приходится на нежилые здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

Существенное снижение показывает количество прав на жилье – на 20% по сравнению с 1 кварталом 2015 года. При этом у регистрации прав физических лиц нет роста ни по одному показателю (так, регистрация прав на жилье по договорам приватизации и по «дачной амнистии» снизилась практически в 2 раза, регистрация прав по договорам купли-продажи – на 4%, регистрация прав по договорам долевого строительства – на 23%).

Ипотека жилья «потеряла» в 1 квартале 2016 года 31% по сравнению с 1 кварталом 2015 года.

В целом можно сказать, что показатели зарегистрированных в 1 квартале 2016 года прав, ограничений (обременений) прав и сделок очень близки (а многие практически равны) показателям первых кварталов 2011-2012 годов (32).

Покупка недвижимости выступает одной из форм инвестиций, которая становится особенно актуальной в условиях нестабильности. В декабре 2015 года это привело к всплеску продаж на рынке. Однако, данный эффект производил краткосрочное действие. Все желающие уже успели конвертировать свои сбережения в покупку жилья, а сокращение доходов сдерживает новые приобретения. В результате существенно сократился спрос на недвижимость, что будет наблюдаться и в 2016 году. При этом объемы предложения исходят еще из докризисных условий, что обусловлено спецификой рынка недвижимости.

Когда застройщики только приступали к строительству объекта, экономическая ситуация выглядела достаточно оптимистично, и спрос был на высоком уровне.

Однако, когда пришло время реализации готовых квадратных метров, количество платежеспособных клиентов значительно сократилось. Ужесточение конкуренции отражается на постепенном снижении цен на недвижимость, что наблюдается и в первом квартале 2016 года (42).

Что касается рынка жилья Белгородской области, то годовой объем жилищного строительства составил 1,5 млн. м<sup>2</sup>.

Доля жилья, построенного в сельской местности, составила 23 500 м<sup>2</sup>. Это больше, чем в любой другой области Центрально-Черноземного района России. При этом стоимость квадратных метров в новостройках снижается. За 2015 год цены на новостройки опустились на 4,2%. Это далеко не самый низкий показатель по России.

В Белгороде планируется запустить новый проект комплексной застройки. Микрорайон раскинется на площади в 22,6 га. Основу его будут составлять многоэтажные дома от 6 до 17 этажей, в которых будет находиться 1 704 квартиры. Те, кто может позволить себе более просторное жилье, смогут приобрести один из 62 таунхаусов, которые будут органично вплетены в многоэтажную застройку.

Для того чтобы узнать, как изменилась стоимость 1 м<sup>2</sup> недвижимости в различных сегментах, сравним цены декабря 2015 года с ценами апреля 2016 года. Данные представлены в таблице 1.4 (28).

Таблица 1.4

Цены на недвижимость в Белгороде  
в декабре 2015 года и в апреле 2016 года

Вид недвижимости	Декабрь 2015 года			Апрель 2016 года		
	Средняя цена на недвижимость в Белгороде	Изменение цены на недвижимость в Белгороде, %	Изменение цены на недвижимость за 2015 год, %	Средняя цена на недвижимость в Белгороде	Изменение цены на недвижимость в Белгороде, %	Изменение цены с начала 2016 г, %

Квартиры: -вторичный рынок руб./м <sup>2</sup>	59 254	+0,43	-10,22	59 186	-0,66	-1,12
-ново- стройки руб./м <sup>2</sup>	53 560	-1,36	-8,56	54 169	+0,01	+0,43
Дома, руб./м <sup>2</sup>	5 307 595	-7,3	-28,32	5 272 839	-3,99	-5,6
Земля руб./сотка	172 953	-0,63	-30,4	149 475	-4,94	-12,82
Офисы, руб./м <sup>2</sup>	77 190	-1,13	-9,12	64 147	-1,72	-8,81
Торговые площадки, руб./м <sup>2</sup>	107 763	-0,88	+4,45	99 099	-1,82	-5,35

Проанализировав данные таблицы 1.4, можно сказать, что изменение цены на недвижимость в декабре 2015 года в положительной тенденции наблюдается только на вторичном рынке – данное изменение составило +0,43%. Самое большое снижение стоимости объектов недвижимости за месяц в сегменте – дома, оно составляет -7,3%. В целом за 2015 год самому большому снижению подверглись такие категории недвижимости, как земля -30,4%; дома -28,32 %. А вот стоимость торговых площадок возросла за год на 4,45%.

В апреле 2016 года ситуация обстоит иначе. Наблюдается тенденция увеличения цены на недвижимость в сегменте новостройки на 0,01 %, тогда как изменение за декабрь 2015 года носило отрицательный характер. Объекты вторичного рынка, наоборот, снизились в стоимости за апрель месяц, и это изменение составило -0,66%. Земля в апреле 2016 года в стоимости потеряла больше, нежели за декабрь 2015 года. Кроме того, в конце первого квартала стоимость 1 м<sup>2</sup> новостройки больше, чем в предыдущем году. Увеличение незначительное, однако, это показывает, что спрос на рынке недвижимости в данной категории увеличился.

Рынок недвижимости Белгорода и Белгородской области – один из самых быстрорастущих в России. Особенно активно развивается рынок коммерческой и жилой недвижимости. В силу разных факторов – обострения ситуации на Украине, изменения курса валют, девальвации рубля – рынок недвижимости в регионе действительно, как говорят многие, претерпевает изменения.

**Таким образом, недвижимость Белгорода** и Белгородской области пользуется большой популярностью, как у постоянных жителей региона, так и у остальных россиян. Это связано не только с бурным оживлением и развитием российского рынка недвижимости в целом, но и региональным созданием благоприятных и комфортных условий для проживания, которые с каждым годом привлекают и заинтересовывают все большее количество потенциальных покупателей.

### **1.3. Анализ рынка недвижимости в поселке Дубовое**

С каждым годом поселок Дубовое развивается всё сильнее: строятся новые дома, благоустраиваются улицы. Работа идет во всех направлениях. На конец 2015 года в поселке насчитывается 1 670 индивидуальных жилых домов. Наряду с построенными двухэтажными домами ведется интенсивное строительство пятиэтажных домов в новых микрорайонах.

Каждый микрорайон индивидуален по местоположению, инфраструктуре, планировке объектов и т.д. Поселок Дубовое включает в себя несколько микрорайонов: «Улитка», «Пригородный», «Лимон», «Дубовская застава», «Западный-1», «Западный-2», «Новый», «Солнечный-2», «Новодубовской», «Тополек», «Премиум парк», «Лесной», «Княжеский» и др.

К примеру, микрорайон **«Лимон»** расположен недалеко от мкр. «Улитка» и включает в себя как индивидуальные **коттеджи**, так и **малоэтажные многоквартирные дома**: большая закрытая территория, полная инфраструктура, качественная застройка, отличные планировки, транспортная доступность. **Квартиры** имеют продуманную планировку, высокие потолки, просторные балконы, большое панорамное остекление от пола и «от колена». Стоимость 1 м<sup>2</sup> в однокомнатной квартире составляет 43 194 руб., в двухкомнатной – 40 410 руб.

Микрорайон «Пригородный» расположен напротив торгового центра (ТЦ) «Сити-Молл». Застройка микрорайона включает в себя 2-3-этажные многоквартирные дома и таунхаусы. Новостройки отличаются удобными современными планировками. Все квартиры оборудованы газовыми котлами для отопления и горячего водоснабжения, что позволяет индивидуально регулировать

температуру и экономить на коммунальных платежах. Квартиры в 2-этажных многоквартирных домах имеют отдельные входы.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> в однокомнатных квартирах составляет от 45 000 руб., в двухкомнатных – от 43 000 руб.

Микрорайон «Улитка» включает в себя 9 кварталов-микрорайонов, объединённых единой социальной и инженерной инфраструктурой.

Согласно генплану, в микрорайоне «Улитка» возводятся 5-8-этажные многоквартирные дома. Стоимость 1 м<sup>2</sup> в однокомнатной квартире составляет 53 549 руб., в двухкомнатной – 53 000 руб., коттеджа – 58 462 руб.

«Дубовская застава» – коттеджный поселок. На данный момент ведется застройка 37 га огороженной благоустроенной территории. Стоимость 1 м<sup>2</sup> таунхауса – 35 883 руб.

В таких микрорайонах, как «Западный-1», «Западный-2», «Новый», «Солнечный-2», «Новодубовской», «Тополек», «Премиум парк», «Лесной», «Княжеский» и др., которые находятся в поселке Дубовое, ведется строительство одноэтажных домов с приусадебными участками, что в наибольшей степени отвечает запросам сельского жителя. Общая численность населения составляет 8 504 человек. Площадь обжитой территории района — 15 км<sup>2</sup>. Высота застроек не превышает 20 м (32).

Стоимость участка в микрорайоне «Премиум парк» варьируется от 1 333 000 руб.

В микрорайонах «Успешный», «Княжеский», «Западный» или на «бульваре» можно купить хороший одноэтажный дом или двухэтажный коттедж. Сейчас застройщики предлагают большое количество вариантов от самых дорогих до экономичных.

В поселке Дубовое спросом пользуются как квартиры в многоквартирных домах, так и коттеджи. Сам поселок расположен в непосредственной близости к городу, что делает его привлекательным в глазах покупателя и выгодным для приобретения здесь недвижимости. Застройщиками поселка Дубовое являются ООО «Управляющая компания ЖБК-1», ООО «СК Оникс», строительно-инвестиционная компания «Limon», «Белгородстроймонтаж», «СК Парус» (16).

Для того, чтобы выяснить среднюю стоимость 1 м<sup>2</sup> однокомнатных и двухкомнатных квартир, а так же стоимость 1 сотки земли, сравним данные, представленные в таблице 1.5.

Таблица 1.5

Стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья и стоимость 1 сотки земельного участка в поселке Дубовое в разрезе микрорайонов на конец 2015 года и начало 2016 года

Название микрорайона	Стоимость 1 м <sup>2</sup> в однокомнатной квартире, руб.	Стоимость 1 м <sup>2</sup> в двухкомнатной квартире, руб.	Стоимость 1 м <sup>2</sup> коттеджа, руб	Стоимость 1 сотки земли, руб.
1	2	3	4	5
«Лимон»	43 194	40 410	-	-
«Пригородный»	45 000	43 000	-	-

Продолжение табл. 1.5

«Улитка»	53 549	53 000	58 462	-
«Дубовская застава»	-	-	35 883	103 000
«Премиум парк»	-	-	-	133 300
«Тополек»	-	-	-	125 000
Средняя стоимость, руб.	47 248	45 470	47 172	120 433

Проанализировав таблицу 1.5, мы выяснили, что в поселке Дубовое средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> в однокомнатных квартирах составила от 47 248 руб., в двухкомнатных – от 45 470 руб., стоимость 1 м<sup>2</sup> коттеджей варьируется от 47 172 руб., а 1 сотки земли – от 120 433 руб.

Для сравнения необходимо выяснить стоимость 1 м<sup>2</sup> таких же сегментов недвижимости в поселках, похожих на Дубовое. В Белгородской области такими поселками являются Майский и Разумное. Воспользуемся данными с сайта «Авито-Белгород».

Итак, стоимость 1 м<sup>2</sup> однокомнатной квартиры в поселке Майский составила от 40 000 руб., двухкомнатной – от 45 000 руб. Что касается земельных участков и коттеджей, то здесь ценовая категория идет от 48 000 руб. за 1 сотку земли и 90 000 руб. – за 1 м<sup>2</sup> с учетом земли.

В поселке Разумное стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости составляет от 43 000 руб. в двухкомнатных квартирах и 45 000 руб. – в однокомнатных. Земельные участки продаются от 46 000 руб. за 1 сотку, а коттеджи – от 60 000 руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Таким образом, недвижимость в поселке Дубовое по ценовой категории занимает первое место. Это связано непосредственно с шаговой доступностью от города, развитой инфраструктурой и неизменностью спроса на жилье в частном секторе за последние годы.

## **ГЛАВА 2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ**

### **2.1. Оценка рыночной стоимости двухкомнатной квартиры сравнительным методом**

Оценка стоимости недвижимости – трудоемкий и сложный процесс, который состоит из множества этапов: определение проблемы, сбор и анализ необходимой информации, применение трех подходов к оценке стоимости недвижимости, согласование результатов, полученных при различных подходах. Выбор того или иного метода оценки, зависит от различных факторов. Так сравнительный метод подойдет больше для жилой недвижимости, когда имеется информация об объектах-аналогах на рынке. Если недвижимость приносит постоянный доход, то здесь целесообразнее использовать доходный метод. И наконец, если объект недвижимости функционирует на «пассивном» рынке, то здесь оптимально будет применить затратный метод (29, 15-17)

Оцениваемый объект находится в поселке Дубовое по ул. Благодатная, позиция 30, 2 этаж, квартира 3 справа. Двухкомнатная квартира располагается в трехэтажном доме. Общая площадь квартиры 59,36 м<sup>2</sup>. Строительство дома начато в 2015 году. Дома строят из керамзитобетонного блока, толщина которого 40 см, два слоя утеплителя «минеральная вата», ширина которого 10 см, вентилируемый фасад и облицовка дома – керамо-гранитная плитка. Окончательная стадия готовой квартиры – под самоотделку. По итогам завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию в квартире будут установлены металлическая входная дверь, пластиковые окна, и остеклена лоджия; на кухне будет установлен двухконтурный

котел; по всей квартире установлены радиаторы; на полу – цементно-песчаная стяжка; потолок и стены оштукатурены; выполнена разводка воды, газа и электричества. Во дворе этого дома по проекту будут находиться детская площадка, оборудованы подъезды к дому. Экспликация данной квартиры представлена в приложении 1.

Микрорайон «Пригородный» находится в шаговой доступности от ТЦ «Сити-Молл». Так же в микрорайоне планируется строительство детского садика и стадиона.

Для того чтобы узнать рыночную стоимость квартиры, проведем оценку сравнительным методом парных продаж. Для этого 4 объекта-аналога, которые расположены в поселке Дубовое, сравниваются с оцениваемым объектом и корректируются на определенные отличительные характеристики. Карта поселка Дубовое представлена на рисунке 2.1.

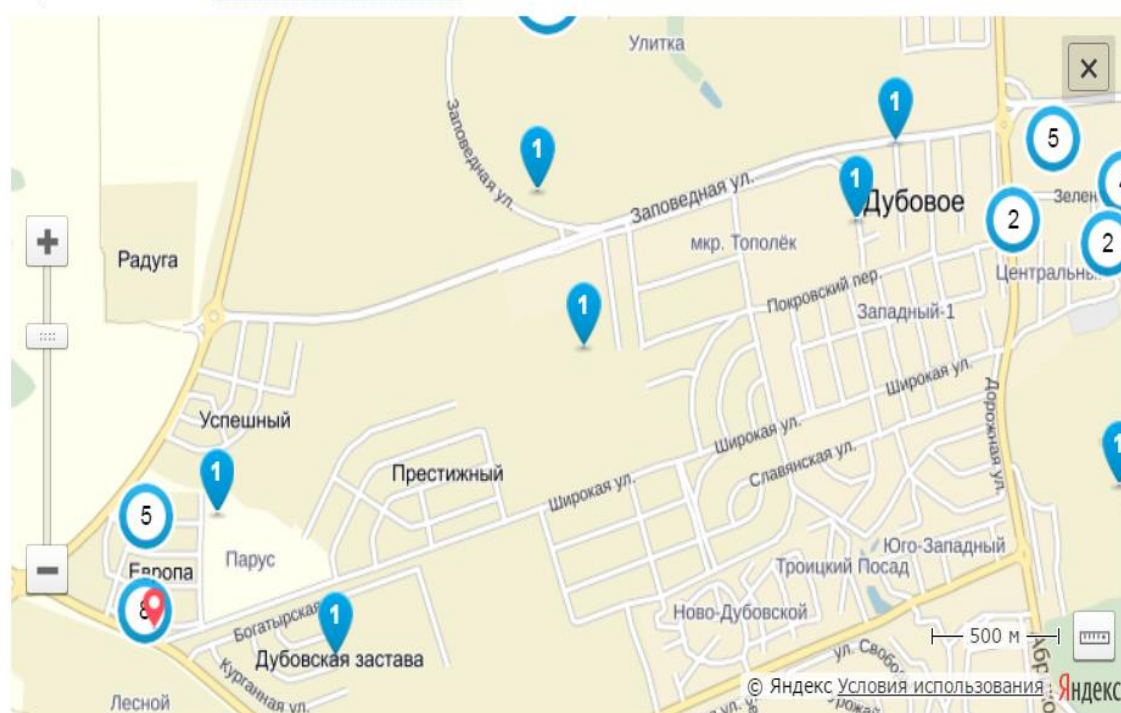


Рис. 2.1. Карта поселка Дубовое

Первый объект-аналог – двухкомнатная квартира общей площадью  $62 \text{ м}^2$ , которая находится на первом этаже трехэтажного блочного дома. Квартира располагается в поселке Дубовое по ул. Благодатная, д. 6, кв. 3. Объект продается



под чистовую самоотделку (на полу – цементно-песчаная стяжка; потолок и стены оштукатурены; выполнена разводка воды, газа и электричества), а также с индивидуальным отоплением. В шаговой доступности находится ТЦ «Сити-Молл». Стоимость данного предложения – 2 600 000 руб.

Объявление на сайте «Авито-Белгород», где представлен данный аналог, мы можем увидеть на рисунке 2.2.

avito.ru 2-к квартира, 62 м², 1/3 эт. - купить, продать, сдать или снять в Белгородской области

## 2-к квартира, 62 м², 1/3 эт.

Размещено 19 апреля в 21:19. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **2 600 000 руб.**

Продавец **Анатолий Алексеевич**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город **Белгород**

Адрес [р-н Восточный, ул. Благодатная, Дом 6](#)

Продам квартиру в новостройке Мкр. «Северный», Дом 6  
2-к квартира 62 м² на 1 этаже 3-этажного блочного дома, тип участия: ДДУ

Готовность на 90%  
Квартира под само отделку, начинать ремонт уже можно.  
Возможна продажа в ипотеку.  
Я не агенство.

Рис. 2.2. Объект-аналог №1

Второй объект – двухкомнатная квартира общей площадью 60 м<sup>2</sup>, которая находится на 2 этаже 7-этажного кирпичного дома.

Так как в доме имеется лифт, а подбор аналогов осуществляется так, чтобы они были максимально похожи на оцениваемый объект, то необходимо указать, что

объект–аналог №2 находится на 2 этаже, и использование лифта будет не целесообразно, поэтому при расчете корректировок данный фактор учитываться не будет. Сам объект находится в поселке Дубовое, мкр. «Улитка», ул. Центральная д.7, кв. 10. В квартире установлены окна ПВХ, которые выходят на разные стороны дома, поклеены виниловые обои, имеется индивидуальным отоплением. Стоимость объекта недвижимости – 3 050 000 руб.

Концептуально жилой район представляет собой совокупность 9 микрорайонов, объединенных единой инженерной и социальной инфраструктурой вокруг малоэтажного делового и рекреационного центра.

Застройка кварталов имеет этажность в 5-7 этажей и представляет собой группы сблокированных домов, размещаемых по периметру кварталов с объемно-планировочными акцентами, расположенными на видовых точках и вокруг общественного центра.

Композиционным ядром жилого района является общественный центр – пешеходная зона, концентрирующая все основные пешеходные потоки прилегающих микрорайонов и находящаяся в радиусе пешеходной доступности – 1 200 м.

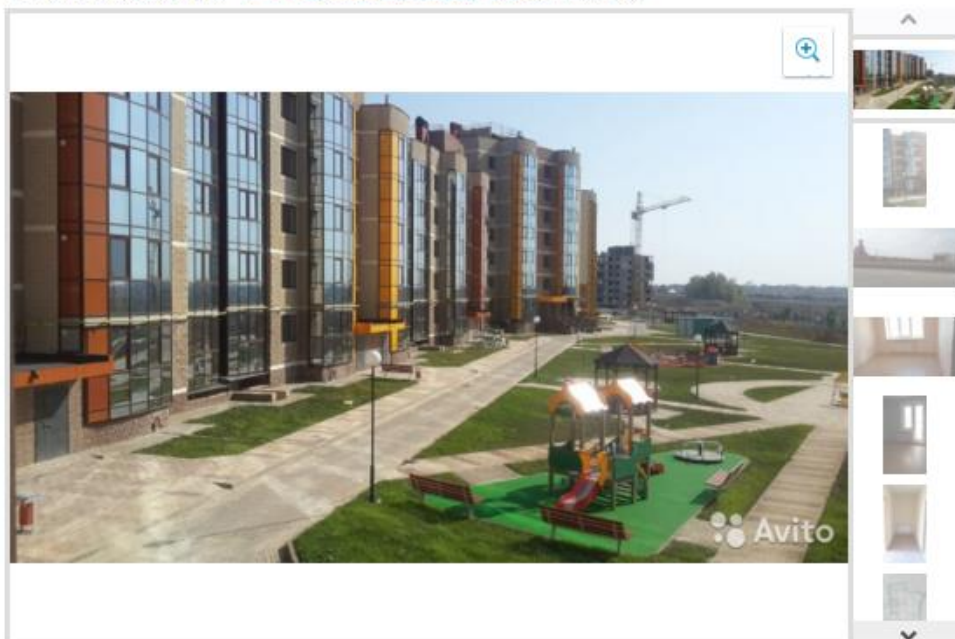
В общественном центре расположены учреждения и предприятия обслуживания общерайонного значения: основная и профильная школы, центр административного управления, отделение «Сбербанка» и связи, предприятия бытового обслуживания, торгово-офисные помещения, аптека, амбулатория, опорный пункт охраны порядка, храм.

Планировка микрорайона предусматривает значительное озеленение территории микрорайона для создания благоприятной экологической среды, обеспечивающей здоровье и комфортное проживание населения. Инженерная подготовка территории максимальна приближена к естественному ландшафту, так как за основу проектирования взяты существующие отметки рельефа. Объявление, где представлен данный аналог, мы можем увидеть на рисунке 2.3.

avito.ru 2-к квартира, 60 м², 2/7 эт. - купить, продать, сдать или снять в Белгородской област

## 2-к квартира, 60 м², 2/7 эт.

Размещено сегодня в 13:56. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена

**3 050 000 руб.** ...

Агентство

**Андрей**  
на Avito с сентября 2015

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Город

Белгород

Адрес

[р-н Западный, Улитка 7](#)

Продам квартиру в новостройке

2-к квартира 60 м² на 2 этаже 7-этажного кирпичного дома

Ремонт от строителей, окна ПВХ, двери МДФ, виниловые обои, балкон, можно под ипотеку.

Номер объявления: 642361488

Рис. 2.3. Объект-аналог №2

Третий объект-аналог – это двухкомнатная квартира, которая находится по адресу: поселок Дубовое, ул. Венская, д. 9, кв. 9. Общая площадь квартиры – 50 м<sup>2</sup>. Квартира находится на втором этаже трехэтажного дома. Объект продается под чистовую самоотделку с индивидуальным отоплением. Тип дома – блочный. Стоимость данной квартиры – 2 000 000 руб. Объявление, где представлен данный аналог, мы можем увидеть на рисунке 2.4.

## 2-к квартира, 50 м<sup>2</sup>, 2/3 эт.

Размещено сегодня в 13:02. ✖ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена

2 000 000 руб.

Агентство

Яна

на Avito с 01 сентября 2015

Показать телефон

Написать сообщение

Город

Белгородская область

Адрес

р-н Западный, Венская

Продам квартиру в новостройке

2-к квартира 50 м<sup>2</sup> на 2 этаже 3-этажного блочного дома

Просторная квартира, под чистовую самоотделку.

Рис. 2.4. Объект-аналог №3


Четвертый объект-аналог – это двухкомнатная квартира общей площадью 51 м<sup>2</sup>. Объект располагается в поселке Дубовое по ул. Зеленая, д.11, кв. 15. Квартира находится на третьем этаже 5-этажного дома. Объект продается с отделкой «под ключ» с индивидуальным отоплением. Объект располагается по ул. Зеленая, что значительно дальше, нежели ул. Благодатная, которая находится в шаговой доступности от ТЦ «Сити-Молл» и вблизи г. Белгорода. Квартира располагается в микрорайоне европейского уровня. Стоимость данной квартиры – 2 950 000 руб. Объявление можем увидеть на рисунке 2.5.

Гостев... x Гостев... x Я арсен... x Купить x AT Насос... x Диалог

gorod/kvartiry/2-k\_kvartira\_51\_m\_35\_et\_791449748

## 2-к квартира, 51 м<sup>2</sup>, 3/5 эт.

Размещено сегодня в 14:36. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **2 950 000 руб.** ...

Продавец **Сергей**

[Показать телефон](#)

Город Белгород

Адрес [р-н Восточный, п. Дубовое, ул. Зеленая](#)

Рис. 2.5. Объект-аналог №4

Следующим шагом является создание таблицы корректировок. В ней отражаются главные характеристики оцениваемой квартиры (показатели) и объектов-аналогов: адрес, площадь объекта, инфраструктура, удаленность от города, тип здания, наличие ремонта и т.д., а также рассчитываются корректировки, которые отражают, насколько сравниваемый объект и объекты-аналоги отличаются между друг другом (за счет улучшений или ухудшений), так как от этого зависит стоимость оцениваемой квартиры.

Для того чтобы узнать итоговую стоимость оцениваемого объекта, необходимо понять, от чего зависят корректировки, и как они определяются.

Существует справочник оценщика Л. В. Лейфера (25, 10-15), где указана величина корректировок по каждому значению. На портале «Оценщик.ру» значения корректировок были составлены именно по этому справочнику. Существуют следующие виды корректировок:

- корректировка на торг зависит от сложившейся ситуации на рынке, а так же из опыта проведения оценки предыдущих аналогов. Первоначальная стоимость и реальная стоимость отличаются друг от друга. Средняя величина составляет 3%;

- корректировка на местоположение – самая распространенная характеристика при проведении оценки объекта недвижимости и самая значимая. Если квартира удалена от автобусной остановки или другой транспортной сети, то стоимость данного объекта снижается. Корректировка составляет до 15 %;

- корректировка на этажность – при оценке квартиры учитывается этаж, на котором она находится. Причем если квартира находится на первом этаже, то стоимость ее значительно ниже стоимость квартиры, находящейся выше этажами. Это зависит от влажности и низкой температуры воздуха в квартире, а также из-за плохой освещенности, так как нередко вокруг дома посажены деревья или кусты. Корректировка на этаж составляет 0,77 %;

- корректировка на инфраструктуру зависит от того, насколько комфортна жизнь в данном районе: имеется ли в шаговой доступности детский сад, школа, магазины, парикмахерские, детские площадки и т.д. – все, что необходимо для полноценного проживания в районе. Обычно корректировка составляет до 7 %;

- корректировка на наличие лоджии – существенным фактором, определяющим стоимость квартиры, является наличие (отсутствие) лоджии либо балкона. Если в квартире имеется лоджия / балкон, то ее стоимость будет значительно выше. Обычно корректировка составляет до 2%;

- корректировка на наличие отделки – ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом. Даже квартира с «обычным» ремонтом от застройщика будет стоить дороже, нежели квартира, которая продается под самоотделку (оштукатурены стены, черновая стяжка на полу). Корректировка составляет 7 %;

- корректировка на тип дома – стоимость квартиры в блочном доме, будет значительно ниже стоимости квартиры в кирпичном доме, так как один из известных факторов, который влияет на это – звуко- и шумо-изоляция. Поправка составляет до 5 %;

- корректировка на площадь – при оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь квартиры уменьшает стоимость квадратного метра. Данная корректировка за каждые 5 м<sup>2</sup> уменьшает стоимость квартиры на 1 %.

Существуют также корректировки на условия сделки, дату продажи, право собственности, наличие права третьих лиц на квартиру, государственной регистрации права собственности.

От даты продажи объекта может пройти некоторое количество времени, соответственно и стоимость квартиры может измениться, так как происходит изменение уровня цен. Если отсутствуют права третьих лиц, то стоимость квартиры будет на 10% дороже. Правильное и законное проведение государственной регистрации права собственности также повлияет на стоимость квартиры в сторону увеличения (22, 32-35).

После того, как мы выбрали необходимые корректировки для оцениваемой квартиры и объектов-аналогов, составляем таблицу, где отображены все данные для расчета. Данные для расчета, а так же итоговый результат – стоимость оцениваемой квартиры, приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Расчёт стоимости двухкомнатной квартиры сравнительным подходом

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	2	3	4	5	6
Адрес	поселок Дубовое ул. Благодатная, позиция 30, 2 этаж, квартира 3-я справа.	поселок Дубовое, ул. Благодатная, д. 6, кв. 3.	поселок Дубовое мкр «Улитка», д.7, кв. 10.	поселок Дубовое ул Венская, д. 9, кв. 9.	поселок Дубовое, ул. Зеленая, д. 11, кв. 15.
Стоимость предложения, руб.	-	2 600 000	3 050 000	2 000 000	2 950 000
Уторгование / П	-	Есть /-3	Есть / -3	Есть /-3	Есть / -3

Фактическая стоимость, руб.	-	2 522 000	2 958 500	1 940 000	2 861 500
Общая площадь, м <sup>2</sup> / П	59,36 / -	62,0 / нет	60,0 / нет	50,0 / +2	51,0 / + 2
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб	-	41 936	50 834	40 000	57 844
Условия финансирования сделки	Типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные, свободная продажа	рыночные, свободная продажа	рыночные, свободная продажа	рыночные, свободная продажа	рыночные, свободная продажа
Тип дома	Блочный	Блочный/ нет	Кирпичный/ -5	Блочный/ нет	Блочный/ нет
Этажность / П	2 / -	1 / + 0,77	2 / нет	2 / нет	3 / нет
Инфраструктура (наличие автобусной остановки, транспортной сети детского сада и т д.) / П	хорошая (наличие транспортного узла, автобусной остановки)	хорошая (наличие транспортного узла, автобусной остановки) / нет	очень хорошая (наличие транспортного узла, детского сада, автобусной остановки) / -5	средняя (наличие автобусной остановки) /+7	очень хорошая (наличие автобусной остановки транспортного узла и детского сада) / -5

Продолжение табл. 2.1

1	2	3	4	5	6
Наличие отделки /П	под чистовую самоотделку / -	под чистовую самоотделку / нет	ремонт от строителей / -7	под чистовую самоотделку / нет	ремонт от строителей/ -7
Состояние экологии	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Отопление	индивидуальное	индивидуальное	индивидуальное	индивидуальное	индивидуальное
Наличие лоджии / П	Есть / -	Есть / нет	Есть / нет	Нет / +1	Нет / +1
Удаление от черты города, км/ П	1 / -	0,5 / - 0,5	4 / + 1,5	7 / + 3	6 / + 2,5
ИТОГО ПОПРАВКИ		+0,27	-15,5	+13	-6,5
Стоимость-индикатор, руб.		2 528 810	2 499 933	2 192 200	2 675 503
Стоимость оцениваемой квартиры, руб.	2 474 112				

Представим расчет полученных результатов. Для начала определим фактическую стоимость объектов недвижимости после торга.



Объект-аналог №1:  $2\,600\,000 - 2\,600\,000 * 0,03 = 2\,522\,000$  (руб.).

Объект-аналог №2:  $3\,050\,000 - 3\,050\,000 * 0,03 = 2\,958\,500$  (руб.).

Объект-аналог №3:  $2\,000\,000 - 2\,000\,000 * 0,03 = 1\,940\,000$  (руб.).

Объект-аналог №4:  $2\,950\,000 - 2\,950\,000 * 0,03 = 2\,861\,500$  (руб.).

Затем, по каждому объекту-аналогу необходимо найти итоговые поправки по всем отличающимся показателям.

Объект-аналог №1:  $0,77 + (-0,5) = 0,27$  (%).

Объект-аналог №2:  $-5 + (-5) + (-7) + 1,5 = -15,5$  (%).

Объект-аналог №3:  $2 + 7 + 1 + 3 = 13$  (%).

Объект-аналог №4:  $2 + (-5) + (-7) + 1 + 2,5 = -6,5$  (%).

После того, как мы рассчитали итоговые поправки по аналогам, необходимо найти стоимость-индикатор для каждого объекта.

Объект-аналог №1:  $2\,522\,000 * 0,0027 + 2\,522\,000 = 2\,528\,810$  (руб.).

Объект-аналог №2:  $2\,958\,500 - 2\,958\,500 * 0,155 = 2\,499\,933$  (руб.).

Объект-аналог №3:  $1\,940\,000 * 0,13 + 1\,940\,000 = 2\,192\,200$  (руб.).

Объект-аналог №4:  $2\,861\,500 - 2\,861\,500 * 0,065 = 2\,675\,503$  (руб.).

Для того чтобы узнать итоговую стоимость оцениваемого объекта, необходимо сложить стоимость-индикатор каждого объекта-аналога и полученный результат поделить на их количество (метод арифметической средней).

Стоимость оцениваемой квартиры:

$2\,528\,810 + 2\,499\,933 + 2\,192\,200 + 2\,675\,503 = 9\,896\,446 / 4 = 2\,474\,112$  (руб.).

Таким образом, мы выяснили рыночную стоимость оцениваемой двухкомнатной квартиры общей площадью  $59,36 \text{ м}^2$  с помощью сравнения подобранных нами объектов-аналогов и внесенных корректировок на отличительные характеристики. Рыночная стоимость квартиры составила 2 474 112 руб.

## **2.2. Оценка рыночной стоимости двухкомнатной квартиры доходным методом**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Стоимость приносящей доход недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которых данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем в процессе всей

оставшейся экономической жизни. Оценщик, внимательно изучающий соответствующую рыночную информацию, пересчитывает эти выгоды в единую сумму текущей стоимости (40, 52-54).

Исходя из определения, в этом подходе мы имеем дело с установлением цены на основе ощущаемой ценности товара. Ценность товара определяется как текущая стоимость ожидаемых выгод. Под выгодой может пониматься не только реальный доход, приносимый объектом при сдаче в аренду, но и неявные выгоды, связанные, например, с использованием объекта собственником для своих нужд. В последнем случае стоимость объекта определяется текущей стоимостью арендной платы, которую собственник мог бы получить от сдачи объекта в аренду (10, 15-30).

Цена владения (пользования) объектом может определяться не только через величину арендной платы. Это может быть любое, выраженное в денежной форме, определение потребительской полезности или ценности недвижимости как товара.

Например, при оценке земли под строительство жилого дома мы можем рассматривать доход не от аренды жилых помещений, а от продажи их в собственность, тем более что доленое строительство дает много преимуществ перед строительством типичного, генерирующего условно постоянный поток дохода, объекта коммерческой недвижимости. Следует отметить и то, что рыночная стоимость зависит от текущей стоимости не любого из возможных использований, а наиболее эффективного использования объекта. При решении данной проблемы определяют цену аренды помещений при различных вариантах функционирования недвижимости.

В данном случае расчет цены осуществляется на основе анализа безубыточности и обеспечения целевой прибыли. Оценщик должен проанализировать весь диапазон цен аренды на аналогичные помещения при разных функциональных и технических характеристиках с учетом затрат на проведение необходимой реконструкции и текущего ремонта объекта, на оплату коммунальных услуг, содержание аппарата управления, рекламу и маркетинг и прочее (45, 23-25).

Данный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

- 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.

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость (40, 45-50).

Нами будет использован метод прямой капитализации, так как подразумевается, что доход, получаемый от оцениваемого объекта, стабилен и не предвидится никакого скачкообразного увеличения. Данный метод имеет ряд основных преимуществ: простота расчетов, отражение состояния рынка, дает особенно хорошие результаты для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками (здание с одним арендатором и долгосрочной арендой).

Согласно Федеральным стандартам оценки (3) основные этапы при применении данного метода к определению стоимости включают в себя:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчёт ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путём деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Для определения ожидаемого дохода предположим, что оцениваемый объект сдается в аренду: санузел в кафеле, наличие обоев и ламината. Воспользуемся методом прямого сравнения. Используем данные объявлений об аренде

недвижимости в поселке Дубовое, которые мы взяли с сайта «Авито-Белгород» в рубрике «Недвижимость» и с сайта «Мир квартир».

Первый объект-аналог находится по адресу мкр. «Улитка» ул. Садовая, д.17, кв. 28. Квартира находится на 5 этаже пятиэтажного дома (5/5), общая площадь объекта – 60 м<sup>2</sup>, есть лоджия. В квартире ремонт от застройщика: ванна и туалет в кафеле, на полу – ламинат, на стенах – обои. Тип дома – кирпичный. Стоимость аренды в месяц – 15 000 руб. без коммунальных услуг. Как выглядит объявление на сайте «Авито-Белгород», мы можем увидеть на рисунке 2.6.

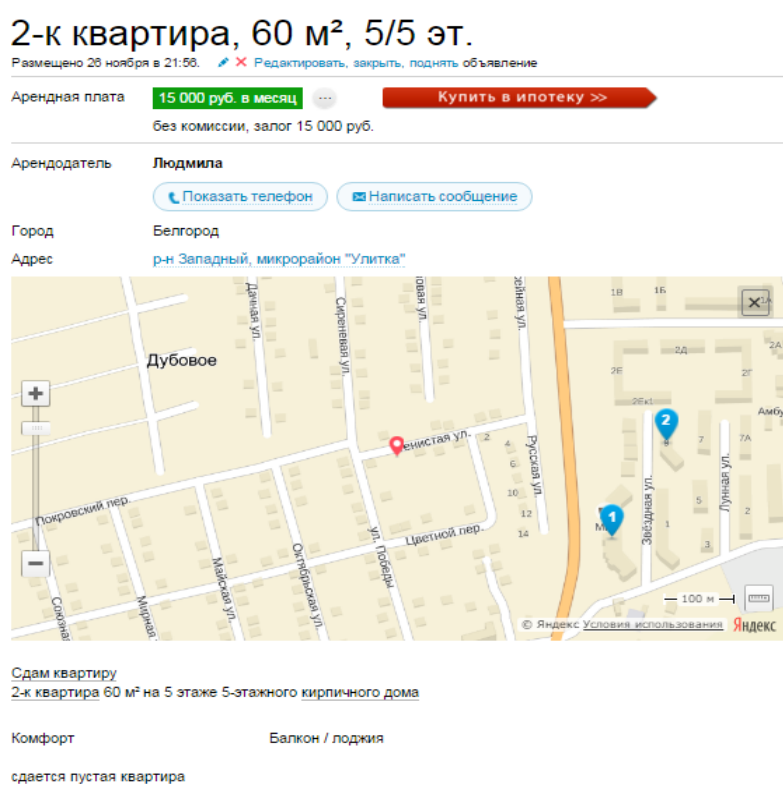


Рис 2.6. Объект-аналог для сдачи в аренду №1

Следующий объект – это двухкомнатная квартира общей площадью 65 м<sup>2</sup>. Корректировку на общую площадь мы делать не будем, так как в данном случае оцениваемый объект меньше объекта-аналога на 5 м<sup>2</sup>. В случае с арендой данный фактор является не столь важным. Квартира расположена по ул. Благодатной, д.17, кв 9, поселка Дубовое на втором этаже трехэтажного дома. В квартире сделан хороший ремонт: на полу – ламинат, на стенах – обои, санузел в кафеле. Арендная плата – 10 000 руб. в месяц без коммунальных услуг. Тип дома – блочный. Как выглядит объявление, мы можем увидеть на рисунке 2.7.

## 2-к квартира, 65 м<sup>2</sup>, 3/3 эт.

Размещено 20 ноября в 14:05. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата

10 000 руб. в месяц



Купить в ипотеку >>

без комиссии, без залога

Арендодатель

Анна

[Показать телефон](#)

Город

Белгород

Адрес

[р-н Западный, Р-он СитиМолла, ул. Благодатная](#)

Сдам квартиру

2-к квартира 65 м<sup>2</sup> на 3 этаже 3-этажного блочного дома

Мультимедиа

Wi-Fi, Кабельное / цифровое ТВ

Бытовая техника

Плита

Комфорт

Парковочное место

Дополнительно

Можно с детьми

Квартира новая, никто ещё не жил. Хороший ремонт: ламинат, окна пластиковые, санузел в кафеле. Мебели и техники нет. Арендная плата 10 000 руб + ком.услуги.

Рис 2.7. Объект-аналог для сдачи в аренду №2

Следующий объект – это двухкомнатная квартира, общей площадью 58 м<sup>2</sup>. Квартира находится на первом этаже пятиэтажного дома.

Тип дома – кирпичный. Объект-аналог находится в поселке Дубовое по ул. Зеленой, д. 1, кв. 4.

Арендная стоимость данного объекта – 20 000 руб. в месяц без коммунальных услуг. Как выглядит объявление, мы можем увидеть на рисунке 2.8.

Аренда двухкомнатной квартиры,  
Белгородская область, Белгородский р-н, п. Дубовое,  
Зеленая ул., 1



Обзор

На карте



20 000 ₽ /мес.

[Следить за ценой](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

Комнаты: 2-комнатная

Площадь: 58 м<sup>2</sup>

Этаж: 1 из 5

Дом: кирпич

Адрес: [Белгородская область](#),  
[Белгородский р-н, п. Дубовое](#),  
[Зеленая ул., 1](#)

Информация о продавце



Контакт: Лариса  
[+7 \(952\) 430-49-29](#)

Рис 2.8. Объект-аналог для сдачи в аренду №3

И последний объект – это двухкомнатная квартира общей площадью 65 м<sup>2</sup>. Как и в случае со вторым аналогом, корректировка на площадь не будет осуществляться. Объект сдается в поселке Дубовое по ул. Благодатной, д. 15, кв. 2. Квартира расположена на первом этаже трехэтажного дома. Тип дома – блочный.

Арендная стоимость данной квартиры – 22 000 руб. в месяц без коммунальных услуг. Как выглядит объявление, мы можем увидеть на рисунке 2.9.

**МИРКВАРТИР** Продажа Аренда Новостройки Ипотека

Разместить объявление

Белгородская область, Белгородский р-н, п. Дубовое Квартира

Стоимость до 50 000 руб./мес. Комнат. 1 2 3 4 5+

Белгородская область > Белгородский р-н > п. Дубовое > Благодатная ул. > 14

Аренда двухкомнатной квартиры,  
Белгородская область, Белгородский р-н, п. Дубовое,  
Благодатная ул., 14

22 000 ₪ / мес.  
Следить за ценой  
Рассчитать ипотеку

Обзор Фото На карте

**РИЭЛТИ**  
агентство недвижимости  
Продажа: 8 (4722) 410-400  
Аренда: 8 (4722) 410-440  
www.bel-realty.ru

Комнаты: 2-комнатная  
Площадь: 65 м²  
Этаж: 1 из 3

Адрес: [Белгородская область,](#)  
[Белгородский р-н, п. Дубовое,](#)  
[Благодатная ул., 14](#)

Информация о продавце  
[Риэлти Белгород](#)  
Контакт: Попова Елена  
+7 (951) 141-04-40

Рис 2.9. Объект-аналог для сдачи в аренду №4

Теперь рассчитаем арендную плату для оцениваемой двухкомнатной квартиры общей площадью 59,36 м<sup>2</sup> (60,0 м<sup>2</sup>) с помощью объектов-аналогов и вводимых корректировок при наличии отличительных характеристик: на этаж, на инфраструктуру, на отделку, на наличие лоджии и тд. Расчет арендной платы оцениваемого объекта представлен в таблице 2.2.

Таблица 2.2

### Определение арендной платы объекта оценки

Показатель	Оцениваем- ый объект	Объект – ана- лог №1	Объект – ана- лог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4
1	2	3	4	5	6
Адрес	поселок Ду- бовое, ул. Благодатная, позиция 30, 2 этаж, квар- тира 3-я	поселок Дубо- вое, мкр. «Улитка», ул.Садовая, д.17, кв.2.	поселок Дубо- вое, ул. Благо- датная, д.17, кв.9.	поселок Ду- бовое, ул. Зеленая, д.1, кв. 4.	поселок Ду- бовое, ул. Благодатная, д.15, кв. 2.

	справа.				
Арендная плата за месяц руб.	-	15 000	10 000	20 000	22 000
Общая площадь, м <sup>2</sup>	59,36 (60,0)	60,0	65,0	58,0	65,0
Ставка аренды руб./м <sup>2</sup> /мес.	-	250	155	345	340
Тип дома / П,%	Блочный	Кирпичный / - 5%	Блочный / нет	Кирпичный / - 5 %	Блочный / нет
Этаж / Этажность / (+/-) П,%	2/3 / -	5/5 / + 1 %	3/3 / + 1 %	1/5 / + 1 %	1/3 / + 1 %
Инфраструктура (наличие автобусных остановок, транспортной сети, детский сад и т д.). П,%	Хорошая (наличие транспортного узла, детского сада, автобусной остановки)	Хорошая (наличие транспортного узла, детского сада, автобусной остановки)	Хорошая (наличие транспортного узла, детского сада, автобусной остановки)	Достаточно хорошая (наличие транспортного узла, детского сада, автобусной остановки, ТЦ) / -5%	Достаточно хорошая (наличие транспортного узла, детского сада, автобусной остановки, ТЦ) / -5%
Состояние экологии	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Отопление	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное	Индивидуальное
Удаление от черты города, км/ П, %	1 / -	4 / +1,5 %	1 / нет	4 / + 1,5 %	1 / нет
ИТОГО ПОПРАВК И (+/-),%	-	- 2,5	+1	-7,5	-4

Продолжение табл. 2.2

1	2	3	4	5	6
Скорректированная арендная ставка, руб.	-	244	157	320	327
Средняя ставка аренды руб./м <sup>2</sup> /мес.	-	262			
Расчетная сумма арендной платы руб./мес.	-	15 720			



Представим расчет полученных результатов. Для начала определим сколько составляет арендная плата в месяц 1 м<sup>2</sup> объектов.

$$\text{Объект-аналог №1: } 15\,000 / 60 = 250 \text{ (руб./мес.)}$$

$$\text{Объект-аналог №2: } 10\,000 / 65 = 155 \text{ (руб./мес.)}$$

$$\text{Объект-аналог №3: } 20\,000 / 58 = 345 \text{ (руб./мес.)}$$

$$\text{Объект-аналог №4: } 22\,000 / 65 = 340 \text{ (руб./мес.)}$$

Затем, для каждого объекта-аналога необходимо найти итоговые поправки по всем отличающимся показателям.

$$\text{Объект-аналог №1: } -5 + 1 + 1,5 = -2,5 \text{ (\%)}.$$

$$\text{Объект-аналог №2: } 1\%.$$

$$\text{Объект-аналог №3: } -5 + 1 + (-5) + 1,5 = -7,5 \text{ (\%)}.$$

$$\text{Объект-аналог №4: } 1 + (-5) = -4 \text{ (\%)}.$$

После того, как мы рассчитали итоговые поправки, необходимо найти скорректированную арендную ставку.

$$\text{Объект-аналог №1: } 250 - 250 * 0,025 = 244 \text{ (руб./мес.)}$$

$$\text{Объект-аналог №2: } 155 * 0,01 + 155 = 157 \text{ (руб./мес.)}$$

$$\text{Объект-аналог №3: } 345 - 345 * 0,075 = 320 \text{ (руб./мес.)}$$

$$\text{Объект-аналог №4: } 340 - 340 * 0,04 = 327 \text{ (руб./мес.)}$$

Для того чтобы узнать сколько составляет средняя ставка арендной платы за 1 м<sup>2</sup> оцениваемого объекта в месяц, необходимо сложить скорректированную арендную ставку каждого объекта-аналога и полученный результат поделить на их количество (метод арифметической средней).

Средняя ставка арендной платы за 1 м<sup>2</sup> оцениваемого объекта:

$$244 + 157 + 320 + 327 = 1048 / 4 = 262 \text{ (руб./мес.)}$$

Чтобы рассчитать итоговую сумму арендной платы оцениваемого объекта – необходимо среднюю ставку арендной платы за 1 м<sup>2</sup> умножить на количество м<sup>2</sup> данного объекта (60,0 м<sup>2</sup>).

Расчетная сумма арендной платы:

$$262 * 60 = 15\,720 \text{ (руб./мес.)}$$

Таким образом, при помощи использования метода прямого сравнения нами было установлено, что арендная плата для оцениваемого объекта составляет 15 720

руб. в месяц. Следует отметить, что в сумму арендной платы не включены расходы на электроэнергию, газо- и водоснабжение.

Для дальнейшей оценки стоимости квартиры методом прямой капитализации необходимо определить по рыночным данным коэффициент капитализации, который отражает взаимосвязь между годовым доходом и стоимостью квартиры.

Существует множество методов для нахождения коэффициента капитализации; нами будет использован метод сравнения продаж (метод рыночной выжимки). Для расчета используют рыночные данные по сопоставимым проданным объектам.

Сравнимые объекты-аналоги должны совпадать с оцениваемым объектом по своему функциональному назначению, условиям финансирования и условиям рынка, местоположению и ожидаемому изменению стоимости.

Наилучшим вариантом являются квартиры-аналоги, предлагаемые на продажу одновременно и для сдачи в аренду. Для расчета ставки капитализации для целей оценки жилой недвижимости следует воспользоваться упрощенным методом Эльвуда (17, 240-244). Коэффициент капитализации ( $K_{кп}$ ) вычисляют по формуле:

$$K_{кп} = \text{ЧОД} / \text{С об}, \quad (2.1)$$

где  $K_{кп}$  – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

С об – стоимость объекта, руб.

Цена продажи указана в объявлениях, поэтому нам необходимо найти чистый операционный доход. Чистый операционный доход определяется как действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов. При этом операционные расходы определяются как расходы по эксплуатации приносящей доход собственности, за исключением расходов по обслуживанию долга и подоходных налогов.

Понятие *чистого операционного дохода* используется только в теории оценки недвижимости. Другие участники рынка недвижимости (риэлтеры, аудиторы, налоговые инспекторы) такие понятия не используют. Показатель *чистого*

*операционного дохода* зависит от платы за арендованные помещения и расходов по эксплуатации здания (15).

На первом этапе рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить при использовании недвижимости на 100% без учета всех потерь и расходов. ПВД рассчитывается путем умножения площади оцениваемого объекта на арендную ставку.

На втором этапе рассчитывается действительный валовой доход (ДВД). Для получения ДВД предполагаемые потери от недоиспользования арендных площадей и неуплаты арендной платы необходимо вычесть из ПВД, так как существует вероятность того, что часть арендной платы в течение прогнозируемого года не будет собрана, а часть площадей останется незанятой арендаторами.

Для рассматриваемых объектов нами рассчитана только величина потерь от незанятости, так как вероятность неполного сбора арендных платежей исключена по причине составления договора аренды. Потери от незанятости составляют 16,7%, рассчитанных на основе данных (30, 110).

На последнем этапе рассчитывается непосредственно ЧОД, как разница между величиной ДВД и величиной операционных расходов (ОР).

ОР называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Их делят на условно-постоянные, условно-переменные (эксплуатационные), расходы (резервы) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование и другие.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, на обеспечение безопасности, на содержание территории, на текущие ремонтные работы и др. При расчете данного вида расходов не учитываются расходы на водоснабжение, электроэнергию, так как предполагается что они не входят в состав арендной платы, а оплачиваются арендаторами самостоятельно (21, 22-30). Расчет ЧОД представлен в таблице 2.3.

## Расчет ЧОД для объекта оценки и объектов-аналогов

Значение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 2
1	2	3	4	5	6
Общая площадь, м <sup>2</sup>	60,0	60,0	65,0	58,0	65,0
Ставка аренды руб./м <sup>2</sup> /мес.	262	250	155	345	340

## Продолжение табл. 2.3

1	2	3	4	5	6
Количество месяцев аренды в году, мес.	12	12	12	12	12
ПВД, руб.	188 640	180 000	120 900	240 120	265 200
Потери от незанятости, %	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7
Сумма потерь от незанятости, руб.	31 503	30 060	20 191	40 101	44 289
ДВД в год, руб.	157 137	149 940	100 709	200 019	220 911
ОР, руб., в т. ч.:	26 200	26 200	28 600	25 000	28 600
условно-постоянные расходы, руб.:	1000	1000	1000	1000	1000
- страхование объекта, руб.	1000	1000	1000	1000	1000
условно-переменные расходы, руб.:	25 200	25 200	27 600	24 000	27 600
- коммунальные платежи, руб./год	25 200	25 200	27 600	24 000	27 600
ЧОД, руб.	121 505	114 740	66 064	163 013	179 051

Чтобы найти ПВД для каждого объекта-аналога и оцениваемого объекта необходимо общую площадь умножить на ставку аренды и на количество месяцев аренды в году.

По оцениваемому объекту ПВД составляет:  $60 * 262 * 12 = 188\ 640$  (руб.).

По объекту-аналогу №1 ПВД составляет:  $60 * 250 * 12 = 180\ 000$  (руб.).

По объекту-аналогу №2 ПВД составляет:  $65 * 155 * 12 = 120\ 900$  (руб.).

По объекту-аналогу №3 ПВД составляет:  $58 * 345 * 12 = 240\ 120$  (руб.).

По объекту-аналогу №4 ПВД составляет:  $65 * 340 * 12 = 265\ 200$  (руб.).

Для дальнейших расчетов, необходимо найти ДВД. Сумма потерь от незанятости по каждому объекту составила 16,7% от ПВД. Таким образом, ДВД находится как – ПВД минус сумма потерь от незанятости.

ДВД по оцениваемому объекту:  $188\ 640 - 0,167 * 188\ 640 = 157\ 137$  (руб.).

По объекту-аналогу №1 ДВД:  $180\ 000 - 0,167 * 180\ 000 = 149\ 940$  (руб.).

По объекту-аналогу №2 ДВД:  $120\ 900 - 0,167 * 120\ 900 = 100\ 709$  (руб.).

По объекту-аналогу №3 ДВД:  $240\ 120 - 0,167 * 240\ 120 = 200\ 019$  (руб.).

По объекту-аналогу №4 ДВД составляет  $265\ 200 - 0,167 * 265\ 200 =$   $=$   
 $220\ 911$  (руб.).

Операционные расходы представляют собой итоговую сумму всех условно-постоянных и условно-переменных расходов.

Так ОР оцениваемого объекта составили  $25\ 200 + 1\ 000 = 26\ 200$  (руб.). ОР объекта-аналога №1 =  $25\ 200 + 1\ 000 = 26\ 200$  (руб.). Для объекта-аналога №2 ОР =  $=$   
 $27\ 600 + 1\ 000 = 28\ 600$  (руб.), объекта-аналога №3 =  $24\ 000 + 1\ 000 = 25\ 000$  (руб.). И  
объекта-аналога №4 =  $27\ 600 + 1\ 000 = 28\ 600$  (руб.).

Таким образом, чистый операционный доход для каждого объекта находится как – действительный валовой доход минус операционные расходы. У оцениваемого объекта ЧОД составляет:  $157\ 137 - 26\ 200 = 130\ 937$  (руб.).

У объекта-аналога №1 ЧОД составляет:  $149\ 940 - 26\ 200 = 123\ 740$  (руб.).

У объекта-аналога №2 ЧОД составляет:  $100\ 709 - 28\ 600 = 72\ 109$  (руб.).

У объекта-аналога №3 ЧОД составляет:  $200\ 019 - 25\ 000 = 175\ 019$  (руб.).

У объекта-аналога №4 ЧОД составляет:  $220\ 911 - 28\ 600 = 192\ 311$  (руб.).

Следующим пунктом является нахождения коэффициента капитализации. Расчёт коэффициента капитализации представлен в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Расчет коэффициента капитализации

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	3 050 000	2 600 000	2 950 000	2 000 000
ЧОД, руб. / год	123 740	72 109	175 019	192 911
Коэффициент капитализации	0,04057	0,02773	0,05933	0,09645
Средний коэффициент капитализации	0,05602			

Коэффициент капитализации:

- объекта-аналога №1 составляет:  $123\ 740 / 3\ 050\ 000 = 0,04057$ ;

- объекта-аналога №2 составляет:  $72\ 109 / 2\ 600\ 000 = 0,02773$ ;
- объекта-аналога №3 составляет:  $175\ 019 / 2\ 950\ 000 = 0,05933$ ;
- объекта-аналога №4 составляет:  $192\ 311 / 2\ 000\ 000 = 0,09645$ .

Средний коэффициент капитализации (Ср К кп) рассчитывается методом арифметической средней.

$$\text{Ср К кп} = (0,04057 + 0,02773 + 0,05933 + 0,09645) / 4 = 0,05602$$

Рассчитаем стоимость оцениваемого объекта. Она определяется по формуле:

$$\text{Соб} = \text{ЧОД} / \text{К кп}, \quad (2.2)$$

где Соб – стоимость оцениваемого объекта, руб;

ЧОД – чистый операционный доход, руб;

К кп – коэффициент капитализации.

Стоимость двухкомнатной квартиры, рассчитанной на основе доходного метода составила:

$$\text{Соб} = 130\ 937 / 0,05602 = 2\ 337\ 326 \text{ (руб.)}$$

Таким образом, с помощью доходного метода мы узнали рыночную стоимость оцениваемой двухкомнатной квартиры общей площадью  $59,36 \text{ м}^2$ . Стоимость объекта составила  $2\ 337\ 326 \text{ (руб.)}$ .

### **2.3. Оценка стоимости двухкомнатной квартиры затратным методом**

Затратный подход – подход к оценке недвижимости, основанный на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы. Такой подход к определению стоимости вполне оправдывает себя, когда речь идет о новых или относительно новых зданиях. Затратный подход требует, чтобы земля и здания оценивались отдельно, что позволяет отделить элементы, не подлежащие страхованию, при оценке в целях страхования.

Затратный подход имеет большое значение для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции

здания. Для этого предполагаемые затраты сопоставляются с ожидаемым ростом доходов или возможной цены продажи модернизированного здания.

По затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется суммой затрат ресурсов на его воспроизводство или замещение с учетом физического и морального износа.

Оценить стоимость квартиры затратным подходом достаточно сложно, поскольку оценить затраты на строительство одной квартиры, выделив их из затрат на строительство жилого дома в целом, довольно трудно (22, 34-40).

Оценку стоимости объекта затратным подходом произведем в предположении, что затраты на строительство дома распределяются пропорционально общей площади квартир. Это предположение условно, но, тем не менее, оно позволит получить примерную оценку стоимости квартиры затратным подходом.

Как известно, двухкомнатная квартира находится по адресу: поселок Дубовое, ул. Благодатная, позиция 30, квартира на втором этаже третья справа и имеет 59,36 м<sup>2</sup> общей площади. Сам объект представляет собой трехэтажный дом, в котором расположены 54 квартиры. Согласно свидетельству о государственной регистрации права, которое мы можем увидеть в приложении 2, площадь земельного участка, на котором планируется строительство позиции 30, составила 5 097 м<sup>2</sup>. Согласно предпроектным документам, общая площадь квартир в 3-этажном здании составит 2 311, 53 м<sup>2</sup>.

Для того, чтобы узнать стоимость двухкомнатной квартиры, возьмем объект недвижимости, который похож по своим функциональным характеристикам, построен из тех же материалов и находится в непосредственной близости от оцениваемого объекта. Так как застройщиком микрорайона «Пригородный» является ООО СК «Оникс», то объект-аналог (позиция 29) непосредственно построен этой организацией. По проектной документации, которую можно увидеть в приложении 3, общая площадь жилых квартир в позиции 29 составила 1 214,37 м<sup>2</sup>. Предположительная стоимость строительства многоквартирного дома равна 43 717 (тыс. руб.).

В этом случае затраты на строительство 1 м<sup>2</sup> общей площади составят  $43\,717\,000 / 1\,214,37 = 35\,999,7$  (руб.).

Общая площадь оцениваемого объекта составляет 59,36 м<sup>2</sup>. Таким образом, в соответствии с затратным методом стоимость восстановления определяется по формуле:

$$C_{\text{вс}} = C_{\text{кв.м}} * S_{\text{об}}, \quad (2.3)$$

где  $C_{\text{вс}}$  – восстановительная стоимость оцениваемого объекта, руб.

$C_{\text{кв.м}}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup>, руб.

$S_{\text{об}}$  – общая площадь оцениваемого объекта, м<sup>2</sup>.

Итак, стоимость восстановления оцениваемого объекта составляет:  $35\,999,7 * 59,36 = 2\,136\,942$  (руб.).

Восстановительная стоимость должна определяться с учетом накопленного износа. Срок полезного использования жилого дома составляет 40 лет. Износ по оцениваемому объекту составляет 2 года. Таким образом, при оценке необходимо учитывать 38/40 восстановительной стоимости объекта. Оценка стоимости двухкомнатной квартиры затратным методом определяется по формуле:

$$C_{\text{зм}} = C_{\text{вс}} * \text{Доля}_{\text{вс}}, \quad (2.4)$$

где  $C_{\text{зм}}$  – стоимость объекта по затратному методу, руб.

$C_{\text{вс}}$  – восстановительная стоимость объекта, руб.

Доля  $_{\text{вс}}$  – доля восстановительной стоимости, которая рассчитывается при помощи срока полезного использования и износа по объекту (23, 15-20).

Таким образом, итоговая стоимость двухкомнатной квартиры, рассчитанная затратным методом, составила:

$$C_{\text{зм}} = 2\,136\,942 * 38/40 = 2\,030\,095 \text{ (руб.)}.$$

Однако, необходимо помнить, что применение затратного метода при расчете стоимости квартиры в многоквартирном доме не целесообразно и данные, которые мы получили при расчете, приблизительны. При согласовании результатов оценки, данный метод займет наименьший весовой коэффициент.

**После определения стоимости объекта оценки тремя подходами полученные стоимостные показатели сводят в итоговую оценку стоимости объекта. Как правило, один считается базовым, два других используют для**



корректировки получаемых результатов.

Для каждого из подходов к оценке выбирается «вес», в соответствии с которым отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учётом всех значимых параметров. При этом учитывается значимость, преимущества и недостатки каждого подхода в конкретной ситуации, достоверность и достаточность используемой для анализа информации, соответствие оцениваемому типу и характеру использования недвижимости.

Для жилого объекта сравнительный метод будет преобладать над оставшимися двумя и иметь значимый «вес», так как с помощью аналогов на рынке недвижимости возможно рассчитать стоимость объекта, которая наиболее достоверно будет характеризовать сложившуюся рыночную ситуацию.

Итоговая стоимость двухкомнатной квартиры по трем методам и весовые коэффициенты мы можем увидеть в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Согласование результатов в итоговую оценку стоимости оцениваемого объекта

Подходы к оценке	Стоимость объекта оценки, руб.	Весовой коэффициент
1	2	3
Сравнительный	2 474 112	0,7
Доходный	2 337 326	0,15

Продолжение таб. 2.5

1	2	3
Затратный	2 030 095	0,15
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	2 395 643	-

Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов к оценке, проводится по формуле:

$$C_{ит} = C_{сп} * K1 + C_{дп} * K2 + C_{зп} * K3, \quad (2.5)$$

где Сит – итоговая стоимость объекта оценки;

Ссп, Сдп, Сзп – стоимости, определённые с использованием доходного, затратного и сравнительного подходов соответственно;

К1, К2, К3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$K1 + K2 + K3 = 1 \quad (2.6)$$

$C_{ит} = 2\,474\,112 * 0,7 + 2\,337\,326 * 0,15 + 2\,030\,095 * 0,15 = 1\,731\,879 + 350\,599 + 304\,515 = 2\,386\,993$  (руб.).

Таким образом, рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: поселок Дубовое, ул. Благодатная, позиция 30, квартира на втором этаже третья справа составила **2 386 993 руб.** Для нахождения рыночной стоимости объекта оценки мы использовали сравнительный, доходный, затратный метод. **Наибольший весовой коэффициент мы присвоили сравнительному методу.**

Правильный выбор подхода к оценке конкретного объекта недвижимости является залогом адекватной оценки. При развитом рынке и информационной инфраструктуре все три подхода теоретически должны давать одинаковую оценку стоимости недвижимости.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

С 2014 года рынок недвижимости подвергся сильным изменениям. В начале года прослеживалась активизация рынка недвижимости, вызванная девальвацией рубля на фоне оттока капитала. Население стремилось сберечь свои накопления, приобретая объекты недвижимости. Однако, в начале 2015 года спрос на объекты недвижимости начал падать.

От резкой остановки продаж сильно пострадали строительные организации, поэтому в марте 2015 года Правительство России утвердило Программу субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. Благодаря снижению процентных ставок по ипотечному кредиту, строительным организациям в 2015 году удалось сохранить относительно высокие

темпы ввода недвижимости. Наиболее благоприятная ситуация наблюдалась в сегменте жилищного строительства.

Рынок недвижимости Белгорода и Белгородской области – один из самых быстрорастущих в России. Особенно активно развивается рынок коммерческой и жилой недвижимости. Кризис 2014 года отразился и на региональном рынке недвижимости. В результате чего стоимость объектов недвижимости потеряла свои позиции из-за снижения спроса.

Одним из главных преимуществ при продаже недвижимости, является правильно определенная цена на нее. Задача продавца – попасть в конъюнктуру рынка, предложить недвижимость по стоимости, адекватной той, которую просят за аналогичную. Для этого необходимо оценить имеющуюся недвижимость.

Оценка стоимости недвижимости – итоговое значение рыночной стоимости имущественных прав на оцениваемый актив как наиболее вероятного значения цены.

Недвижимость заняла одно из важных мест в жизни человека, как место проживания, так и вложение капитала. Люди, не имеющие собственного жилья, стремятся его приобрести, а тот, у кого уже оно есть, и кто имеет достаточно средств на его приобретение, желает проживать в более комфортных условиях, и покупает более дорогое и современное жилье. Так как рынок жилья сейчас очень развит, то без оценки и стоимости недвижимости невозможно совершить практически ни одной операции.

Оценку недвижимости осуществляют тремя подходами: сравнительным, доходным и затратным.

Сравнительный подход обеспечивает прямую оценку рыночной стоимости объекта недвижимости с помощью подобранных объектов-аналогов и скорректированной цены (метод сравнения продаж).

Доходный подход состоит в оценке текущей стоимости будущих выгод при эксплуатации недвижимого имущества (метод прямой капитализации доходов).

Затратный подход позволяет наилучшим образом учесть конструктивные особенности и физическое состояние объекта недвижимости (метод сравнительной единицы).

Таким образом, в результате проведенного расчета, мы выяснили, что рыночная стоимость оцениваемой квартиры, которая расположена по адресу поселок Дубовое,

ул. Благодатная, позиция 30, на втором этаже, третья справа, и найденная тремя подходами составила **2 386 993 руб.**

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон об участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации ФЗ № 214 [Текст] / федер. закон: принят Гос. Думой 30 дек. 2004 г.: по состоянию на 1 мая 2016г. – Спб.: Стаун-кантри, 2016. – 32 с.

2. Федеральный закон об Оценочной деятельности в Российской Федерации ФЗ №135 [Текст] / федер. закон: принят Гос. Думой 16 июл. 1998 г.: по состоянию на 2 июн. 2016г. – Спб.: Стаун-кантри, 2016. – 35 с.

3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» [Текст] / федер. станд: принят Гос. Думой 25 сен. 2014г. №611. – М.: Маркетинг, 2014. – 15 с.

4. Программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках [Текст] / правит. программа: принята Гос. Думой 13 марта. 2015 г. – СПб.: Стаун-кантри, 2015. – 15 с.

5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области [Электронный ресурс] // Официальная статистика / Уровень жизни. – 2014. – 16 декабря. Режим доступа: [http://belg.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/belg/ru/statistics/standards\\_of\\_life/](http://belg.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/belg/ru/statistics/standards_of_life/).

6. Абаев, Х. С. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов [Текст] / Х. С. Абаев, А. Н. Асаул, М. К. Старовойтов. – СПб.: АНО, 2009. – 304 с.

7. Айтмухаметова, И. Р. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: учебное пособие [Текст] / И. Р. Айтмухаметова, С. А. Гарина, Е. Б. Денисенко, Е. Н. Лебедева, О. В. Минина. – Новосибирск: НГАСУ, 2003. – 96 с.
8. Анапова, К. Что будет с рынком недвижимости [Электронный ресурс] / К. Анапова // Прогноз рынка недвижимости на 2016 год в России. – 2015. – 29 декабря. Режим доступа: <http://www.2014godloshadi.ru/prognoz-na-2014-god/1007-prognoz-nedvizhimosti-na-2016-god-v-rossii.html>.
9. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / А. Н. Асаул. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 621 с.
10. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России [Текст] / И. Т. Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 1996. – 188 с.
11. Болдырев, В. С. Введению в теорию оценки недвижимости [Текст] / В. С. Болдырев. – М.: Центр менеджмента оценки, 2004. – 124 с.
12. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебное пособие [Текст] / А. А. Варламов, С. И. Комаров. – М: Форум, 2010. – 289 с.
13. Виноградов, Д. М. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / Д. М. Виноградов. – М.: Стандарт, 2007. – 136 с.
14. Гордеева, Ю. Что же ждет Российский рынок недвижимости в 2015 году [Электронный ресурс] / Ю. Гордеева // РБК – Недвижимость. – 2015. – 3 марта. Режим доступа: <http://realty.rcb.ru/experts/03/03/2015.html>.
15. Гриненко, С. В. Экономика недвижимости [Текст] / С. В. Гриненко. – Таганрог: ТРТУ, 2004. – 215 с.
16. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / В. А. Горемыкин. 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Филинь, 2005. – 882 с.
17. Грязнова, А. Г. Оценка бизнеса [Текст] / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 260 с.
18. Долгова, О. В. Оценка недвижимости: учебное пособие [Текст] / О. В. Долгова. – Воронеж: ГИД, 2004. – 50 с.
19. Застройщики города Белгород: перечень наименований и адреса [Электронный ресурс]. – Недвижимость и строительство в Белгороде. – 2016. – 2 февраля. Режим доступа: <http://ankvartal31.ru/застройщики-белгорода>.

20. Захаров, Е. Рынок недвижимости оживает - основные тенденции в сфере оборота недвижимости в июне 2015г. в Белгородской области [Электронный ресурс] / Е. Захаров // БЕЗФОРМАТА.RU. – 2015. – 8 июня. Режим доступа: <http://belgorod.bezformata.ru/listnews/nedvizhimosti-v-iyune-2015g-v-belgorodskoj/35139233/>.
21. Калмыкова, Е. Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / Е. Ю. Калмыкова. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. – 139 с.
22. Когтева, А. Н. Сравнительный анализ цен на рынке недвижимости Белгородской области [Текст] / А. Н. Когтева, Е. А. Гавшина; под ред. Е. В. Никулина. – Белгород: НИУ БелГУ, 2015. – Ч. 1. – с. 79-82.
23. Крашенинников, П. В. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] / П. В. Крашенинников. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Спарк, 1999. – 143 с.
24. Ладычук, И. «Эконом-» и «комфорт-класс»: прогноз на 2016 год. [Электронный ресурс] / И. Ладычук // Недвижимость: итоги года. – 2015. – 20 декабря. Режим доступа: <http://www.bfm.ru/special/realty2015/page/312656>.
25. Лейфер, Л. А. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода [Текст] / Л. А. Лейфер. – Изд-во: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014. – 257 с.
26. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / С. Н. Максимов. – М.: Альфа, 2010. – 320 с.
27. Мурзин, А. Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент [Текст] / А. Д. Мурзин. – М. Дело, 2012. – 384 с.
28. Недвижимость в России и за рубежом [Электронный ресурс]. – Росриэлт. – 2015. – 11 ноября. Режим доступа: <http://www.rosrealt.ru/novost/4327>.
29. Невская, М. А. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю / М. А. Невская. – СПб: Гидра, 2002. – 58 с.
30. Неретина, М. Итоги развития ипотечного рынка России в 2015 году [Электронный ресурс] / М. Неретина, Д. Давыдов, Д. Балакин, К. Заблудовская, Д. Коврыга, А. Курагин // РИА-Недвижимость. – 2015. – 29 декабря. Режим доступа: <http://riarating.ru/comments/20151229/630006028.html>.

31. Перпин, Д. К. Применение корректировок при оценке жилой недвижимости [Электронный ресурс] / Д. К. Перпин // Оценщик. Ру. – 2010. – 5 июня. Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty>.

32. Прогноз рынка недвижимости на 2014-2015 годы [Электронный ресурс]. – Новости недвижимости. – 2014. – 22 мая. Режим доступа: <http://news.ners.ru/prognoz-rynka-nedvizhimosti-na-2014-2015-gody.html>.

33. Ронова, Г. Н. Оценка недвижимости [Текст] / Г. Н. Ронова, А. Н. Осоргин. – М.: Издательский центр ЕАОИ, 2008. – 356с.

34. Рынок недвижимости в Белгородской области [Электронный ресурс]. – Медиатрон: новости Белгородской области. – 2016. – 20 апреля. Режим доступа: <http://mediatron.ru/news-2016-apr-035285.html>.

35. Рынок недвижимости в России: итоги 2015 года и тенденции [Электронный ресурс]. – Ради дома. – 2015. – 14 октября. Режим доступа: <http://www.radidomapro.ru/ryedktzij/stroytelstvo/kapitalnoye/stroitelignyj-rynok--itogi-2015-goda-i-tendentzii--25900.php>.

36. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие [Текст] / Е. А. Савельева. – М.: Инфра, 2013. – 336 с.

37. Сегерборг, Э. Динамика цен на аренду и покупку жилья в России [Электронный ресурс] / Э. Сегерборг, К. Шалагина, М. Травникова, О. Лапиин // Ежемесячный отчет Domofond.ru. – 2016. – 2 апреля. Режим доступа: <http://www.domofond.ru/pricearchive/downloads/30/price-realty-report-april-2016>.

38. Синяк, Н. Г. Экономика, оценка и управление недвижимостью [Текст] / Н. Г. Синяк. – Минск: Рыба, 2008. – 207 с.

39. Слюсаренко, В. А. Определение стоимости недвижимого имущества: учебное пособие [Текст] / В. А. Слюсаренко. – М.: Академия, 2015. – 288 с.

40. Смирнов, В.В. Менеджер по операциям с недвижимостью [Текст] / В. В. Смирнов, З. П. Лукина. – М.: Аудитор, 1999. – 136 с.

41. Сосорева, Я. Изменения в сегменте новостроек в 2015 году [Электронный ресурс] / Я. Сосорева // Недвижимость: итоги года. – 2015. – 20 декабря. Режим доступа: <http://www.bfm.ru/special/realty2015/page/312622>.

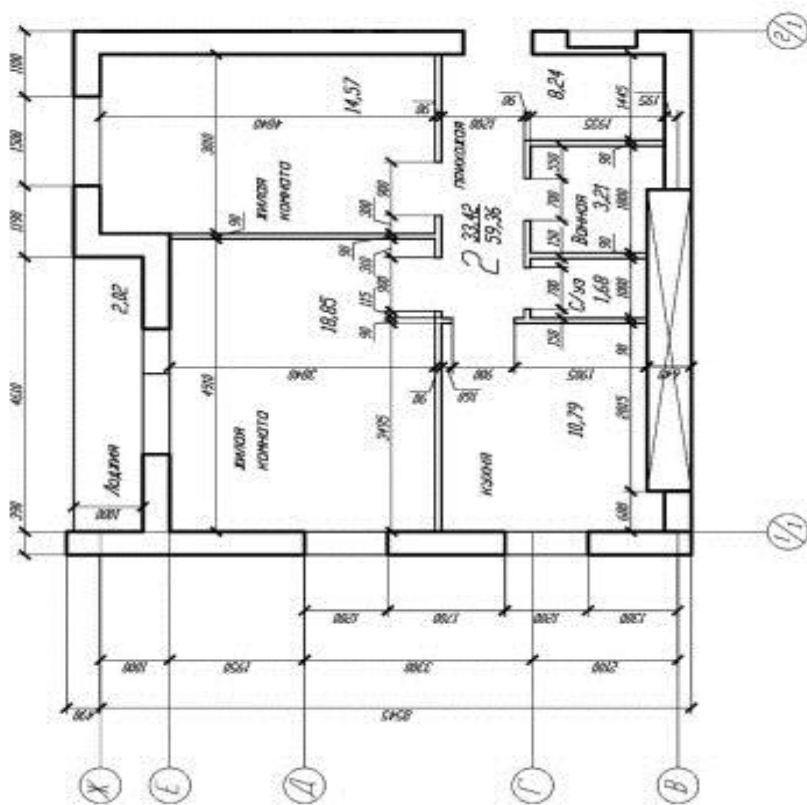
42. Становая, Е. Жизнь в новой реальности. Рынок недвижимости 2015 года [Электронный ресурс] / Е. Становая // Все новостройки. – 2015. – 28 декабря. Режим доступа: <http://vsenovostroyki.ru/expert/8566/>.
43. Тарасова, Е. Н. Оценка стоимости объекта недвижимости: учебное пособие [Текст] / Е. Н. Тарасова, Т. С. Пучнина. – Хабаровск: ДВГУПС, 2009. – 63 с.
44. Татарова, А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие [Текст] / А. В. Татарова. – Таганрог: ТРТУ, 2003. – 70с.
45. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие [Текст] / Л. Н. Тепман. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 463 с.
46. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст] / Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
47. Цены на недвижимость в 2016 году: прогноз [Электронный ресурс]. – Экономические реалии. – 2015. – 19 октября. Режим доступа: <http://2016-god.com/ceny-na-nedvizhimost-v-2016-godu-prognoz/>.
48. Цены на недвижимость в 2016 году в России. Прогнозы. [Электронный ресурс]. – Никстайл-Депю. – 2015. – 24 апреля. Режим доступа: <http://nicstyle.ru/news/ceny-na-nedvizhimost-v-2016-godu-v-rossii-prognozy.html>.
49. Цена на недвижимость в Белгороде в мае 2016 года: реалии и прогноз [Электронный ресурс]. – Росриелт. – 2016. – 7 мая. Режим доступа: <http://www.rosrealty.ru/Belgorod/cena>.
50. Шабалин, В. Г. Сделки с недвижимостью. Как приобрести новостройку (квартиру, таунхаус, коттедж) [Текст] / В. Г. Шабалин, Е. А. Шамонова. – М.: Филинь, 2012, – 446 с.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Экспликация двухкомнатной квартиры

Экспликация квартиры МКР 'Пригородный', ул.Благородная позиция 30  
 1, 2, 3-я этаж; 1, 3-я подъезд  
 ТИП 6



## Свидетельство о государственной регистрации права

  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Белгородской области

Повторное, взамен свидетельства №571793 серия 31 АВ от 09.01.2013 г.

**Дата выдачи:** 15.01.2013 г.

**Документы-основания:**  
Договор купли-продажи №67 от 15.03.2011 г.  
Дополнительное соглашение от 25.03.2011 г.  
Решение правообладателя о преобразовании объекта недвижимости от 19.06.2012 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
Общество с ограниченной ответственностью строительная компания "Оникс". ИНН 3123170167. ОГРН 1073123029100. КПП 310201001. Дата регистрации: 20.12.2007 г., наименование органа регистрации: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Белгороду. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Белгородская обл., Белгородский район, п. Дубовое, ул. Благодатная, 256.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для строительства и эксплуатации малоэтажных жилых домов. Площадь: 5097 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Белгородская обл., Белгородский район, в границах ЗАО "Агрофирма Дубовое", участок №7


**Кадастровый (или условный) номер:**  
31:15:1202014:693

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.08.2012 г. сделана запись регистрации № 31-31-01/184/2012-129

Регистратор Мясникова Е.С.  
(Ф.И.О)

  
(Подпись)

**БЕЛГОРОДСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**



31-АВ 573029

## Проектная документация

### ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

на строительство жилого дома № 29, расположенного по адресу:  
Белгородская область, Белгородский район, п. Дубовое,  
микрорайон «Пригородный» ул. Благодатная

г. Белгород

1 ноября 2013 г.

#### I. Информация о застройщике:

1. Фирменное наименование застройщика: Общество с ограниченной ответственностью строительная компания «Оникс»

Сокращенное наименование юридического лица ООО СК «Оникс»

2. Адрес местонахождения застройщика: 308501, Россия, Белгородская область, Белгородский район, п. Дубовое, ул. Благодатная, д. 256, тел./факс: (4722) 28-91-43, e-mail: [skoniks@mail.ru](mailto:skoniks@mail.ru), сайт: [skoniks.ru](http://skoniks.ru).

3. Режим работы: 8.30-17.30, перерыв с 13.00-14.00, выходные дни - суббота, воскресенье.

4. Сведения о государственной регистрации застройщика:

Свидетельство о государственной регистрации:

Серия 31 № 001835898

Наименование органа регистрации: Федеральной налоговой службы по городу Белгороду  
выдано 20 декабря 2007 года ИФНС России по г. Белгороду

Свидетельство о постановке на налоговый учет: серия 31 № 001776706, ОГРН  
1073123029100

ИНН 3123170167

КПП 310201001

выдано 20 декабря 2007 года ИФНС России по г. Белгороду

5. Сведения об учредителях (участниках) застройщика:

Фамилия, Имя, Отчество физического лица, Фирменное наименование юридического лица	Процент голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления Застройщика
Рындин Александр Александрович	100%

6. Информация о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение 3 (трех) лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:

## Продолжение прил. 3.

Строительство многоквартирных двухэтажных жилых домов типа «Таун-хаус» №223-1, 223-2, 224-1, 224-2, 225-1, 225-2, 226-1, 226-2, 227-1, 227-2, 228-1, 228-2, 229-1, 229-2 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	III квартал 2013г.	сентябрь 2013г.
Строительство многоквартирных двухэтажных жилых домов типа «Таун-хаус» №196-1, 196-2, 197-1, 197-2, 198-1, 198-2, 199-1, 199-2, 200-1, 200-2, 201-1, 201-2, 202-1, 202-2 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	III квартал 2013г.	сентябрь 2013г.
Строительство многоквартирных двухэтажных жилых домов типа «Таун-хаус» №203-1, 203-2, 204-1, 204-2, 205-1, 205-2, 206-1, 206-2, 207-1, 207-2, 208-1, 208-2, 209-1, 209-2, 210-1, 210-2, 211-1, 211-2 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	III квартал 2013г.	сентябрь 2013г.
Строительство многоквартирных двухэтажных жилых домов типа «Таун-хаус» №212-1, 212-2, 213-1, 213-2, 214-1, 214-2, 215-1, 215-2 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	III квартал 2013г.	сентябрь 2013г.
Строительство индивидуальных жилых коттеджей типа «Таун-хаус» №234-245 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	апрель 2013 г.	апрель 2013 г.
Строительство многоквартирного жилого дома № 264 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	апрель 2013 г.	апрель 2013 г.
Строительство многоквартирного жилого дома № 265 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	апрель 2013 г.	апрель 2013 г.
Строительство многоквартирного жилого дома № 262 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	март 2012 г.	март 2012 г.
Строительство многоквартирного жилого дома № 263 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	март 2012 г.	март 2012 г.
Строительство индивидуальных жилых коттеджей типа «Таун-хаус» №246, 247, 248, 249 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	март 2012 г.	март 2012 г.
Строительство индивидуальных жилых коттеджей типа «Таун-хаус» №250-261 по ул. Благодатная мкр. «Пригородный» п. Дубовое Белгородского района Белгородской области	март 2012 г.	март 2012 г.

**7. Информация о лицензируемой деятельности Застройщика.**

Виды лицензируемой деятельности застройщика:

Свидетельство о допуске к работам № 0074.03-2009-3123170167-С-012 выдано Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Строители Белгородской области», 25 декабря 2012 года. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

**II. Информация о проекте строительства:**

**1. Цель проекта строительства, этапы и сроки реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации:**

Строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного трехэтажного жилого дома с благоустройством отведенной территории;

Этапы строительства:

Начало строительства: позиция №29 - II квартал 2013 года;

Окончание строительства: позиция №29 - IV квартал 2014

года. Результаты государственной экспертизы проектной документации (если проводилась в соответствии с требованиями федеральных законов):

На основании градостроительного кодекса РФ не требуется.

**2. Разрешение на строительство:**

Разрешение на строительство N RU 31502306-82 от «13» августа 2013 года. выдано

Администрацией Белгородского района на срок до «13» августа 2014 года.

**3. Информация о земельном участке:**

Собственник земельного участка – ООО СК «Оникс», документы-основания: договор купли- продажи № 67 от 15 марта 2011 года, дополнительное соглашение от 25.03.2011 г.. Решение правообладателя о преобразовании объекта недвижимости от 19.06.2012 г. Право собственности подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 31-АВ № 572175, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области 09.01.2013 года, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.08.2012 г. сделана запись регистрации

№ 31-31-01/184/2012-081;

Адрес (местоположение: Россия, Белгородская область, Белгородский район, в границах ЗАО

«Агрофирма Дубовое», участок № 7,

Общая площадь участка составляет 2236 квадратных метров

Категория земель: земли населенных пунктов;

Разрешенное использование: для строительства и эксплуатации малоэтажного жилого дома;

Кадастровый (или условный) номер: 31:15:1202014:648

**4. Местоположение объекта недвижимости, описание объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией:**

Местоположение: Участок строительства расположен в южной, наиболее плотно заселенной части города по адресу: Белгородская область, Белгородский район, п. Дубовое, мкр.

«Пригородный», в границах ЗАО «Агрофирма Дубовое» участок № 7.

Границами участка строительства многоквартирного трехэтажного жилого дома служат:

- с севера – строящиеся многоквартирный трехэтажный жилой дом позиции № 26;
- с востока – строящиеся многоквартирный трехэтажный жилой дом позиции № 28;
- с запада – строящиеся многоквартирный трехэтажный жилой дом позиции №17, 27;
- с юга – жилой массив, застроенный индивидуальными жилыми домами .

Продолжение прил. 3.

**5. О количестве в составе строящегося объекта недвижимости самостоятельных частей, передаваемых участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости: гаражей, иных объектов недвижимости. Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:**

Описание объекта недвижимости:

Жилой дом – позиция № 29

Многоквартирный трехэтажный жилой дом с количеством квартир - 27 шт., площадью 1214,37м<sup>2</sup>, из них:

- Однокомнатные квартиры – 18 шт., площадь которых составляет 35,5м<sup>2</sup> и 36,77м<sup>2</sup>, расположенные на 1, 2 и 3-м этажах;
- Двухкомнатные квартиры – 9 шт., площадь которых составляет 62,66м<sup>2</sup>, расположенные на 1, 2 и 3-м этажах.

Наружные стены здания: блоки бетонные СКЦ, утеплитель, вентилируемая фасадная система с облицовкой керамогранитом.

В квартирах производятся следующие работы:

- Отделочные работы по оштукатуриванию стен и шпатлеванию потолков на 1 раз;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство черновой цементно-песчаной стяжки;
- Установка двери на кухне (временная для пуска газа);
- Электрическая разводка по квартире, без установки выключателей, розеток, патронов и защитных систем;
- Прокладка системы индивидуального поквартирного отопления по поверхности стены с установкой радиаторов и двухконтурного котла;
- Монтаж системы газоснабжения, с установкой счетчиков газа;
- Монтаж сети водопровода и канализации, без установки сантехнических приборов и

запорной арматуры;

- Установка пластиковых оконных стеклопакетов с поворотным механизмом без установки подоконников;
- Установка счетчика расхода воды.

**6.** О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся объектом недвижимости является многоквартирный дом:

Нежилые помещения не входящие в состав общего имущества многоквартирного трехэтажного жилого дома, проектом не предусмотрены.

**7.** Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости:

Помещения в многоквартирном трехэтажном жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:

- лестницы и лестничные площадки;
- коридоры, помещения входных групп подъезда;
- вентиляционные камеры;
- электрощитовые;

Продолжение прил. 3.

- чердачное помещение;
- крыша;
- ограждающие и несущие конструкции данного дома.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный трехэтажный жилой дом выполняется с элементами благоустройства и иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации данного дома.

**8.** Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – IV квартал 2014 года.

Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию:

Администрация Белгородского района.

**9.** Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:

- Изменение действующего законодательства в области налогообложения в сторону увеличения налогов и сборов;

- Увеличение затрат на строительство вследствие роста цен на строительные материалы, на услуги строительных организаций;



- Возникновение обстоятельств непреодолимой силы, форс-мажорных обстоятельств. Большинство подрядчиков, выполняющих работы на объекте находятся под общим управлением. Поэтому финансовые и организационные риски минимальны, их страхование не предусмотрено.

**10.** Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома: Финансирование строительства дома должно производиться с использованием собственных средств заказчика, подрядчиков, поставщиков строительных материалов. Планируемая стоимость строительства многоквартирного дома составляет 43 717 тыс.руб.

**11.** Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы:

Заказчик строительства: ООО СК «Оникс»

Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков): ООО «Белтехмонтаж», ООО «Хафнер», ООО «Альфа-Строй», ООО «СтройИнвест», ООО «МегаСнаб», ООО «Белгородгаз», ООО «Электросвет», ООО «Марс».

**12.** Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия:

Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**13.** Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства: отсутствуют.

Дата размещения проектной информации: 1 ноября 2013 г.

Директор ООО СК «Оникс»

А. А. Рындин