

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 ВТОРИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В
МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ**

Выпускная квалификационная работа

**студента очной формы обучения
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,
профиль Экономика предприятий и организаций
4 курса группы 06001212
Беликова Игоря Васильевича**

Научный руководитель
проф. Якимчук С. В.

БЕЛГОРОД 2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ	6
1.1. Теоретическое обоснование оценки рыночной стоимости.....	6
1.2. Современное состояние вторичного рынка двухкомнатных квартир в г. Белгороде	14
1.3. Методологические подходы к оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры вторичного рынка жилья	22
ГЛАВА 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ КВАРТИРЫ	28
2.1. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом	28
2.2. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом	36
2.3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	56
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	61

ВВЕДЕНИЕ

С давних времён недвижимость была желанной, становилась целью и смыслом, являлась критерием оценки успешности. Свой уголок нужен каждому человеку, эта проблема актуальна с древних времен.

Со временем общество менялось, изменился ритм жизни, выросла численность населения, и еще стремительнее росли города. Понятие дома стало ассоциироваться с «квартирными квадратными метрами». В последние годы многие люди во всём мире уже не живут в своих домах, предпочитая снимать квартиры на определенное время, выплачивая при этом арендную плату в пользу собственника. Однако, сотни миллионов людей по всему земному шару никогда не смогут стать собственниками квартир. В Российской Федерации, ситуация немного проще — период социализма внес свои коррективы в нашу жизнь, но от этого опыта мы решительно отказались и быстро вернулись к капиталистическим реалиям.

При капитализме в его чистом виде все наши естественные потребности — просто товар, а значит, его стоимость определяется соотношением платежеспособного спроса и предложения. От того, что есть дефицит жилья, и оно нужно всем — значит недвижимость остаётся всегда в цене.

В зарубежных рынках жилья такого чистого капитализма давно нет, там кроме рынка мощными регуляторами выступают государство и разнообразные общественные институты. Государство не вмешивается только в те сферы, где не может произойти социального накала и где нет проблем для конкурентоспособности страны в целом.

Из-за допущенных у нас перекосов в развитии государства, массовой внутренней и внешней миграции, стремительного устаревания жилого фонда и коммунальной сферы, необходимости создания новых рабочих мест и обеспечения трудящихся местом проживания, мы видим, что проблема

обеспечения населения жильем в нашей стране никак не может быть отдана рынку и требует активного вмешательства со стороны власти.

Но что происходит на российском рынке недвижимости на самом деле? Что из себя представляют спрос и предложение? Наличие этих и подобных им вопросов подтверждают актуальность темы данной выпускной квалификационной работы.

Цель выпускной квалификационной работы – разработать предложения по улучшению методов оценки жилой недвижимости.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Описать сущность оценки жилья;
2. Проанализировать рынок недвижимости, в котором находится оцениваемый объект;
3. Оценить жилую недвижимость затратным, сравнительным и доходным подходом;
4. Согласовать полученные результаты оценки;
5. Разработать предложения по улучшению методики оценки жилой недвижимости.

Объект исследования в выпускной квалификационной работе – двухкомнатная квартира вторичного рынка недвижимости г. Белгорода, расположенная по адресу: Народный бульвар, д. 89 кв. 95, а предмет исследования – определение рыночной стоимости объекта недвижимости тремя методами и согласование результатов.

Методологической основой проведённого в выпускной квалификационной работе исследования являются научные труды отечественных авторов в области оценки недвижимости: Грачев А.В., Мазурова И.И., Сергеев И.В., Хачатрян С. Р., Цитович Н.Н. и т.д.

В первой главе выпускной квалификационной работы «Теоретико-методологические основы оценки рыночной стоимости недвижимости в муниципальном образовании» раскрыта теория оценки стоимости объектов

недвижимости, рассмотрены факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, описано современное состояние вторичного рынка двухкомнатных квартир Белгородского рынка недвижимости, а также описана краткая методология оценки недвижимости.

Во второй главе «Оценка стоимости объекта недвижимости на примере квартиры» составлено описание оцениваемого объекта, проведена оценка объекта недвижимости – двухкомнатной квартиры, расположенной в центральном районе г. Белгорода, доходным, затратным и сравнительным подходами, а также согласована итоговая рыночная стоимость оцениваемой недвижимости.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

1.1. Теоретическое обоснование оценки рыночной стоимости

Оценка - наука прикладного экономического анализа, основная цель которой состоит в установлении наиболее вероятной цены продажи или покупке актива (товара) на основе анализа динамики сил спроса и предложения на этот актив на соответствующем рынке (17, 135). С формальной точки зрения наиболее вероятная цена устанавливается на основе моделирования некоторого множества факторов спроса и множества факторов предложения.

В настоящее время деятельность по оценке недвижимости регулируется Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 06.08.98 № 135 – ФЗ (2).

Ситуация, сложившаяся в данный момент на Российском рынке недвижимости, способствует, как активному развитию фирм по оценке недвижимости, так и совершенствованию методов её оценки.

Рынок недвижимости в настоящее время - один из самых динамично развивающихся рынков на территории нашей страны, и один из самых привлекательных объектов для инвестирования денежных средств. Очень важное значение он приобретает именно сейчас, когда ситуация в мире очень нестабильна: специалисты не могут дать точных прогнозов о ценах на нефть, прогнозируют снижение курса рубля, недвижимость остаётся практически единственным гарантом сбережения денежных запасов.

Основные направления развития оценки недвижимости на рынке Российской Федерации можно определить исходя из перечня операций, при которых следует осуществлять оценку объектов недвижимости. Необходимо отметить, что перечень этих операций непрерывно увеличивается.

Экспертная оценка различных видов стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой, страховой, налогооблагаемой и других) недвижимого имущества необходима для: (49, 522)

1. Для операций купли-продажи или сдачи в аренду.
2. Для акционирования предприятий и перераспределения его имущественных долей.
3. При привлечении новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
4. Для кадастровой оценки с целью налогообложения объектов недвижимого имущества: зданий и земельных участков.
5. При страховании объектов недвижимости.
6. Для целей кредитования под залог объектов недвижимой собственности.
7. Для внесения объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций.
8. Для разработки инвестиционных проектов и привлечения российских и зарубежных инвесторов.
9. При ликвидации объектов недвижимости.
10. При исполнении судебного приговора, связанного с правами наследования.
11. Для других операций, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

Рассмотрим три основных подхода к оценке недвижимости:

1. Затратный подход заключается в оценке затрат на строительство аналогичного объекта недвижимости или затрат на строительство недвижимости схожей по потребительским качествам с оцениваемым объектом, затем вычитается сумма накопленного износа зданий и сооружений и добавляется стоимость земельного участка. Этот метод чаще всего необходим, когда оценка объекта в целях поимущественного налогообложения или поимущественного ареста требует отделения

стоимости земельного участка от зданий и сооружений, расположенных на нем. Он также применяется в деятельности, связанной с подоходным налогообложением и бухгалтерским учётом: накопленный износ зданий и сооружений вычитается из дохода, подлежащего налогообложению (25, 17).

Затратный метод оценки недвижимости также применяется:

- для экономического анализа целесообразности нового строительства;
- для анализа НЭИ (наилучшего и наиболее эффективного использования) для земельных участков;
- для обновления жилищного фонда города;
- для итогового согласования стоимости недвижимости в целях экспертной оценки;
- для оценки стоимости зданий институционального и специального назначения, а также объектов недвижимости не имеющих аналогов;
- для целей страхования.

2. Метод сравнительного анализа продаж заключается в оценке рыночной стоимости недвижимости, используя данные о недавних сделках с аналогичными объектами или объектами, имеющими схожие характеристики. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную недвижимость больше, чем придётся потратить на приобретение другой сходной недвижимости, обладающей такой же полезностью (25, 34-35).

3. Доходный метод заключается в том, что стоимость недвижимости определяется продолжительностью и качеством периода получения дохода, который оцениваемый объект, как ожидается, будет приносить в будущем (25, 71).

До недавнего времени в Российской Федерации был распространён затратный подход при оценке стоимости объектов недвижимости. Кроме того, с помощью разработки программ переоценки имущества, его применение регулировалось Правительством. Это привело к тому, что

стоимость основных фондов, объектов недвижимого имущества была существенно занижена. В данный момент происходит процесс переоценки таких объектов, что можно сделать, используя рыночный способ оценки.

Сегодня количество организаций, ведущих оценочную деятельность на российском рынке значительно выросло. По состоянию на конец 2015 г. более 11000 компаний в Российской Федерации имеют государственные лицензии на осуществление коммерческой деятельности, связанной с оценкой недвижимости. До 2006 г. рынок регулировался Министерством экономического развития, но 1 января 2006 г. был осуществлён переход к самостоятельному регулированию.

На сегодняшний день рынок оценки недвижимого имущества характеризуется усилением конкуренции, повышением качества предоставляемых услуг, а также снижением их стоимости. В частности, неизменным остаётся увеличение спроса на оценку в целях отражения активов в финансовой отчетности в соответствии со стандартами: IAS, US GAAP или российскими стандартами бухгалтерского учета; оценку стоимости нематериальных активов для определения эффективности маркетинговых и брендстратегий; оценку в целях совершения сделок купли-продажи, аренды активов и других операций по переходу прав собственности и иных вещных прав; оценку в целях страхования, дополнительной эмиссии акций или выкуп акций для приватизации государственных предприятий; оценку в целях кредитования под залог недвижимого имущества и пр. (34, 297)

По результатам исследования, проведённого рейтинговым агентством «АК&М» в конце 2015 года, сделаем вывод, что наиболее востребованными за последний год были услуги по оценке коммерческой недвижимости и бизнеса в целом. На долю этих направлений в общей структуре рынка пришлось 33,2% и 31,4% соответственно (15, 457).

Оценка недвижимого имущества прежде всего представляет интерес для объектов, активно обращающихся на рынке как самостоятельный товар.

В настоящее время на территории Российской Федерации этими объектами являются: квартиры и комнаты, офисные помещения и здания под офисы, пригородные жилые дома с земельными участками, свободные земельные участки под ИЖС и для других целей. Объектами недвижимости являются также месторождения полезных ископаемых, российский рынок которых еще недостаточно развит.

В последнее время рынок квартир является наиболее развитым сектором рынка недвижимости в Российской Федерации, а потому имеет смысл сконцентрировать внимание на изучении данного сектора для составления основных методических материалов, по оценке стоимости недвижимого имущества.

На первом этапе перед экспертом появляется проблема выбора вида стоимости для проведения расчетов с целью оценки стоимости недвижимости. Данный выбор зависит от большого количества факторов (характера объекта и функций оценки) и определяет последующий выбор методики оценки данного объекта недвижимого имущества. При условии, что определение стоимости недвижимости имущества производится в целях получения ипотечного кредита (ссуды под залог недвижимости, находящейся в собственности), эксперту-оценщику важно руководствоваться достоверной информацией о наиболее вероятной цене продажи этой недвижимой собственности, если заемщик (владелец недвижимости) не погасит долг (кредит). В случае оценки недвижимости с целью налогообложения за рубежом используется рыночная или восстановительная стоимость объекта недвижимости, основанная из затрат на воспроизводства последнего. При оценке подлежащих реконструкции объектов, обычно используется инвестиционная стоимость, то есть стоимость, которую объект недвижимости составляет для конкретного инвестора (она может различаться потому, что инвесторы из разных стран несут разные риски).

В случае оценки зданий специального назначения, объектов недвижимости в слабо активных секторах рынка недвижимости, когда для

оценки рыночной стоимости недостаёт информации, а также при определении стоимости недвижимости в целях страхования, чаще всего используется восстановительная стоимость или стоимость замещения. (37, 108)

Классификация видов стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации: (29, 45)

1. Рыночная стоимость.

В рыночных условиях хозяйствования самым распространенным видом стоимости объектов недвижимости является рыночная стоимость.

«Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, которую должен иметь объект недвижимости на конкурентном и открытом рынке с соблюдением всех условий справедливой торговли, осознанных действий продавца и покупателя, без воздействия незаконных стимулов.» (46, 3-5)

Подразумевается, что при совершении сделки купли-продажи передача прав владения имуществом от продавца к покупателю производится при соблюдении следующих условий:

- сделка купли-продажи имеет типичный характер, то есть её совершение не испытывает незаконного давления или чрезвычайных жизненных обстоятельств;
- все стороны достаточно проинформированы, проконсультированы и, по их мнению, максимально учитывают собственные интересы;
- недвижимость была выставлена на продажу на рынке достаточное количество времени (достаточное для того, чтобы с информацией о продаже недвижимости ознакомились потенциальные покупатели и приняли решение о покупке объекта);
- перевод денежных средств произведен на условиях, указанных в договоре купли-продажи;
- цена недвижимого объекта является нормальной, не затронутой специфическими условиями финансирования сделки и продажи.

Рыночную стоимость недвижимости также называют стоимостью при обмене – в отличие от стоимости в использовании (потребительской стоимости), отражающей ценность объекта для конкретного собственника.

Концепция рыночной стоимости основывается на том, что типичный покупатель на рынке недвижимости может выбрать другие объекты недвижимого имущества. Рыночная стоимость является объективной, независимой от желаний отдельных участников на рынке недвижимости и показывает реальные экономические условия, складывающиеся на данном рынке.

2. Стоимость в использовании (потребительская стоимость).

Потребительская стоимость отражает ценность объекта недвижимости для определённого собственника, который не собирается совершать сделки с объектом на рынке недвижимости. Определение потребительской стоимости недвижимости проводится с использованием текущего профиля его использования и тех экономических параметров, которые наблюдались за время функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

3. Инвестиционная стоимость.

Термин «инвестиционная стоимость», имеет такой же смысл, как термин «стоимость в использовании», и означает стоимость объекта недвижимого имущества для определённого инвестора, который имеет намерение совершить сделку с оцениваемым объектом или вложить в него свои денежные средства. Расчет инвестиционной стоимости производится с использованием ожидаемых этим инвестором доходов и определённой ставки их капитализации. Инвестиционная стоимость рассчитывается чаще всего при оценке инвестиционного проекта либо объекта, приносящего доход для определённого инвестора. Данный вид стоимости носит субъективный характер.

4. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства объекта).

Стоимость воспроизводства объекта недвижимости определяется с помощью издержек в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта, в его «новом» состоянии, не имеющем износа, с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, а также с тем же качеством строительно-монтажных работ. Однако, воспроизводится тот же моральный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у объекта, подлежащего оценке.

5. Стоимость замещения.

Стоимость замещения исходит из расходов в текущих ценах на строительство объекта, имеющего ту же полезность, что и у оцениваемого объекта, только в новом архитектурном стиле, используя современные проектные нормативы и прогрессивные материалы, и конструкции, а также современное оборудование объекта недвижимости. Иначе говоря, восстановительная стоимость определяется затратами на создание точной копии объекта, а стоимость замещения – затратами на строительство объекта сходного по функциональности.

6. Страховая стоимость.

Страховая стоимость рассчитывается на основе либо стоимости восстановления, либо стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения). На основе страховой стоимости объекта недвижимости определяются страховые суммы, страховые выплаты и страховые проценты.

7. Стоимость для целей налогообложения (налогооблагаемая стоимость).

Налогооблагаемая стоимость имущества юридических и физических лиц определяется аккредитованными при налоговых инспекциях экспертами-оценщиками на основе как рыночной стоимости, так и восстановительной стоимости объекта недвижимого имущества, либо оценка производится формально по нормативной методике без привлечения экспертов-оценщиков.

8. Ликвидационная стоимость.

Ликвидационная стоимость представляет собой сумму денежных средств, которую владелец объекта недвижимости может получить в случае ликвидации объекта.

1.2. Современное состояние вторичного рынка двухкомнатных квартир в г. Белгороде

Обязательным условием оценки недвижимости является исследование последних тенденций на рынке, что позволяет более объективно определить рыночную стоимость объектов недвижимости. (24, 101)

Рынок недвижимости в г. Белгороде представлен в трех основных сегментах:

1. Рынок жилых помещений.
2. Рынок земельных участков.
3. Рынок нежилых помещений.

В целом рынок жилых помещений развит значительно больше, чем другие сегменты. Квартиры составляют основной сегмент рынка недвижимости.

Современный рынок жилой недвижимости г. Белгорода можно разделить на:

1. Первичный рынок жилой недвижимости.
2. Вторичный рынок жилой недвижимости.

Наибольшую долю продаж (предложения) составляет вторичный рынок жилья (более 60%).

Массовая застройка г. Белгорода — это в основном дома типовых серий, пяти-, девяти- и четырнадцатипятиэтажные, характеризующиеся не самыми привлекательными потребительскими качествами. По

индивидуальным проектам здания стали активно строиться только в последние годы.

В таблицах 1.1 и 1.2 представлена типизация объектов жилой недвижимости в городе Белгороде по качеству и размеру соответственно. (40, 186)

Таблица 1.1

Типизация жилья по качеству

	Сталинские дома	«Хрущевки»	Панельные и кирпичные дома улучшенной планировки	Кирпично-монолитные дома
Этажность	2-5	4, 5	10	10-21
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные, панельные	Кирпичные, панельные	Кирпичные, панельные
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон, лоджия	Балкон, лоджия
Высота потолков, м.	2,8 - 3,2	2,48 - 3,2	2,5 - 3,2	2,5 - 3,2
Площадь кухни, мин./макс., м ²	7 - 14	4,5 - 6	9 - 15	7,5 - 20
Год постройки мин./макс.	1930 -1950	1960 - 1970	1970 - 1995	1990 - н. в.
Горячее водоснабжение	Автономное	Автономное, центральное	Центральное	Центральное

Разброс цен на квартиры и комнаты зависит от многих факторов, таких как местоположение жилья, его состояние, этаж, инфраструктура, бытовые удобства и, конечно же, от спроса. Одним из основных параметров, определяющих стоимость квартиры, считается месторасположение недвижимости, что в свою очередь определяет престижность объекта.

Сегодня престижность района во многом определяется следующими факторами:

1. Расположение района относительно центра города.
2. Наличие необходимой инфраструктуры в районе.
3. Количество домов высокого качества в районе, наличие равноценного окружения.

4. Благоприятный социальный состав жителей.
5. Благоприятная экологическая обстановка (отсутствие вредных производств, загазованности, шума).
6. Низкий уровень криминогенности.
7. Наличие рекреационных зон (парки, скверы, детские площадки).
8. Удобство транспортного сообщения.

Таблица 1.2

Типизация жилья по размеру

	1-комнатные квартиры		2-комнатные квартиры		3-комнатные квартиры		4-комнатные и больше квартиры	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Общая площадь, м ²	27	55	40	76	45	110	60	145
Жилая площадь, м ²	14	22	26	45	33	60	45	75
Площадь кухни, м ²	5	15	5	15	5	20	5,5	20

Полнота соответствия характеристики района перечисленным параметрам позволяет судить о степени его престижности.

В городе Белгороде можно выделить несколько районов, которые отличаются по престижности, экологической обстановке, озеленению, наличию промышленных объектов, уровню зашумленности, особенностям жилого фонда, наличию инфраструктуры, возрасту и другим характеристикам, определяющим ценовой диапазон объектов недвижимости:

1. Центральный район города Белгорода.

Центральный район Белгорода не обозначен какими-то административными границами. Условно ограничивается с юга и востока – железнодорожной магистралью и реками Северским Донцом и Везелкой, с севера ул. Мичурина, с запада – промзонами.

Преимущественная застройка – старая. В основном, это «хрущевки». В районе ул. Преображенской, пр. Славы встречаются трех-четырёхэтажные «сталинки». Попадаются единичные многоэтажки дореволюционной постройки. Со всех сторон, кроме северной, центральный район окружает

одноэтажная застройка индивидуальными домами. На южной окраине вдоль железной дороги сохранилась Супруновка – большой массив частного сектора, застроенный еще в довоенное время маленькими домиками. Подобный район - Савино, расположен на северо-востоке от центра. С запада центр окружают домики, расположенные по улицам Чапаева, Чкалова, Свободы.

Однако в последние десятилетия перспективные центральные улицы застраиваются многоэтажными домами элитного и бизнес-классов, торгово-офисными зданиями. В 2013 году городские власти решили законодательно ограничить пятью этажами высоту застройки главного центрального квартала, расположенного в границах пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области и Свято-Троицкого бульвара.

Привлекательность центра Белгорода определяют ухоженные парки – Центральный им. Ленина и парк Победы. В последнем находится Диорама – «Курская битва. Белгородское направление» - одна из главных достопримечательностей Белгорода.

В центре Белгорода находится несколько старинных православных храмов, самый старый датируется 1703 годом постройки.

Одним из самых красивых мест центрального района Белгорода является набережная Везелки между новым корпусом “БелГУ” и спорткомплексом им. Светланы Хорхиной.

Ядром центрального района Белгорода является Соборная площадь, где расположены здания областной администрации, Белгородского государственного драмтеатра им. Щепкина, ЗАГС и гостиница «Белгород».

Следует учитывать, что в Белгороде, как и в большинстве крупных городов, центр достаточно сильно загружен. Несмотря на то, что ул. Преображенская и пр. Славы являются односторонними, проблема пробок в часы пик в центральном районе Белгорода более чем актуальна. Отсюда и ощутимая загазованность центра. Проблема с парковочными местами стоит не менее остро – ведь при строительстве «хрущевок» отсутствовали

нормативы на парковки. В администрации города принято решение о почасовой оплате парковки на центральных улицах Белгорода.

Тем не менее, цены на квартиры в центре Белгорода высокие. Такие факторы, как развитая инфраструктура, ухоженность, и традиционный престиж «центровой» недвижимости берут свое.

Главные магистрали центрального района Белгорода – проспекты Белгородский, Славы и Богдана Хмельницкого, улицы Преображенская, Николая Чумичова, Мичурина, Вокзальная, Белгородского полка.

2. Район Харьковской горы.

Харьковская гора – район с весьма условными границами. Так фактически именуют почти всю южную часть Белгорода – от железной дороги до пос. Дубовое. В старинных документах возвышенность к югу от Белгорода называется Тавровской горой, пос. Таврово (ныне Таврово – огромный массив ИЖС к югу от Белгорода), а название «Харгора», по (направлению на Харьков) возникло уже в послевоенные годы.

В этом районе нет промышленных предприятий. Единственная ТЭЦ работает на газе и выбросов не дает. Район, начал застраиваться «хрущевками» в 60-х годах XX века, а массовая застройка панельными пятиэтажными домами пришлась на 80-90 годы прошлого столетия. Сегодня южная окраина Белгорода также активно застраивается панельными многоэтажными домами эконом-класса, но уже в рамках современных стандартов – с утеплением фасадов и индивидуальным поквартирным отоплением.

Также, стоит упомянуть и комплекс Тальвег (ул. Лермонтова - Толстого), расположенный среди зеленых улочек частного сектора бывшего пос. Первомайский.

Здесь довольно много новых многоэтажек более высокого класса. Таковы, например, дома по Щорса и Апанасенко, ряд зданий по ул. Есенина, Костюкова и др.

На Харьковской горе расположен один из главных ВУЗов Белгорода – БГТУ им. Шухова, в районе которого сосредоточена элитная застройка по ул. Академическая и Костюкова (например – ЖК «Серебряная подкова»). Рядом, у памятника князю Владимиру, расположена смотровая площадка, позволяющая оценить панораму Белгорода.

Главные улицы Харьковской горы – Щорса, Губкина, Королева, Костюкова, пр. Ватутина.

3. Северный район (Гринёвка, Ячнево).

Северный район Белгорода достаточно развит и является логичным продолжением центра. Своеобразной неписанной границей является ул. Мичурина. Застроен, в основном, еще в советское и перестроечное время «хрущёвками», а также панельными домами типовой и улучшенной планировки. Подавляющая часть жилой застройки расположена восточнее пр. Б. Хмельницкого. Причем, ширина полосы застройки невелика – от 1,3 км по ул. Мичурина она к северу уменьшается до 700 м по ул. Железнякова. Далее, после небольшого частного сектора жилая застройка исчезает полностью, уступая место аэропорту «Белгород». Новое здание аэровокзала было открыто в 2013 году. Поскольку число рейсов невелико, больших неудобств жителям близлежащих районов он не доставляет.

В северной части Белгорода расположены учебные корпуса ВУЗов - БелГУ и Университета кооперации, экономики и права, а также медгородок ОКБ.

С западной стороны пр. Б. Хмельницкого, в основном, расположены торговые и промышленные объекты, а также крупный массив индивидуальной застройки - микрорайоны «Оскочное» и «Сокол». Инфраструктура района хорошо развита.

Квартиры в северном районе Белгорода пользуются устойчивым спросом. Пробок здесь меньше, а цена 1 м² ниже, чем в центре, хотя, в основном, почти вся атрибутика центра присутствует. Достаточно упомянуть два крупнейших белгородских ТРЦ – «Рио» и «МегаГРИНН». Жилье здесь

приобретают покупатели с небольшим и средним достатком, домов с элитными квартирами в этом районе немного.

Основные магистрали северного района Белгорода – пр. Б. Хмельницкого, улицы Мичурина, Студенческая, Некрасова, Железнякова.

4. Старый город и Крейда.

Старый город и Крейда занимают восточную часть Белгорода, отделенную от центра и Харьковской горы рекой Северский Донец. Старый город представляет собой частную застройку, многоэтажек здесь нет.

Район Крейды исторически сложился как промышленный, жилья в советское время здесь строилось мало. Но в последние годы престиж Крейды несколько вырос за счет возведения компанией «ЖБК-1» новых микрорайонов - на ул. Почтовой и ул. Макаренко (микрорайон Заря). Строительство детсадов, школ и торговых центров увеличило спрос на жилую недвижимость в этом районе.

Крейда граничит с существующими и перспективными массивами ИЖС. Это Ближняя Игуменка, Разумное, а район Старого города, в свою очередь, переходит в массив Новосадовый.

Традиционным преимуществом покупки недвижимости в районах Старого города и Крейды является невысокая цена на объекты.

«Хрущёвки» на Крейде – фактически самое дешевое жилье в городской черте Белгорода. С учетом постепенного развития этого района и относительно быстрого роста цен на недвижимость в Белгороде, покупка квартиры на Крейде может быть, удачным вложением денежных средств.

Главные улицы Старого города и Крейды – Корочанская, Волчанская, Константина Заслонова, Михайловское шоссе.

5. Юго-Запад.

К Юго-западному району Белгорода относится, в первую очередь, один из первых массивов ИЖС вдоль ул. Орлова. Здесь обычно хороший выбор домовладений для покупателей, желающих сочетать усадебный образ жизни и городскую черту. За счет того, что массив застраивался

относительно недавно, социальная среда благоприятна и однородна. Однако следует учитывать, что эти массивы ИЖС – типичный «спальный район», инфраструктура развита слабо даже на обжитых улицах.

Южнее ул. Магистральной расположен микрорайон «Спутник» смешанной застройки. Большую часть здесь занимает частный сектор, многоэтажная застройка присутствует вдоль ул. Молодежной, у Бульвара Строителей расположился городок таунхаусов.

Микрорайон Спутник интересен также сетью одноимённых торговых центров – «Спутник дом», «Спутник-Интерьер», «Спутник-Стиль» «Спутник Урожай». В целом, инфраструктура здесь развита лучше, чем в Юго-западных массивах.

Юго-западный район Белгорода интересен тем, что жильё здесь, в основном, новое. Однако покупать здесь участки, дома и квартиры лучше тем, у кого есть свой транспорт.

Ниже приведена средняя цена продажи квартир вторичного рынка недвижимости в г. Белгороде на декабрь 2015 года: (36, 28)

1. 1-комнатные квартиры — 58155 руб. за м².
2. 2-комнатные квартиры — 58757 руб. за м².
3. 3-комнатные квартиры — 66419 руб. за м².
4. 4-комнатные и больше квартиры — 72386 руб. за м².

Средняя цена на аренду квартир вторичного рынка в г. Белгороде на декабрь 2015 года: (36, 30)

1. 1-комнатные квартиры — 11037 руб. в месяц.
2. 2-комнатные квартиры — 13636 руб. в месяц.
3. 3-комнатные квартиры — 17697 руб. в месяц.
4. 4-комнатные и больше квартиры — 19000 руб. в месяц.

Стоимость 1 м² в различных районах города Белгорода колеблется довольно в широком диапазоне. Так, стоимость 1 м² в квартирах типовой планировки в престижных районах города (Центральная часть города и район

Харьковской горы) превышает стоимость 1 м² в непрестижных районах города (Гринёвка, Крейда) приблизительно на 35 - 75%.

На основе вышеизложенного можно сделать вывод, что современное состояние рынка вторичного недвижимости в целом удачно развивается и обладает хорошей активностью, квартиры, предлагаемые на данном рынке, обладают хорошей привлекательностью.

1.3. Методологические подходы к оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры вторичного рынка жилья

Методология – это алгоритм проведения каких-либо действий, направленных на достижение определённых целей.

Методологию оценки недвижимости можно рассматривать в двух видах: теоретическую и практическую. Теоретическая стремится к описанию идеальных условий проведения процесса оценки, в то время как практическая является набором приёмов, средств и способов достижения желаемой цели (в данном случае целью является определение рыночной стоимости двухкомнатной квартиры).

В теории оценки стоимости недвижимости, существует определенный перечень принципов, которыми должен руководствоваться риелтор, проводя оценку определённого объекта. Разработаны такие систематизированные и продуманные с логической точки зрения методы, что их реализация производится пошагово, за счёт чего можно принять во внимание и разнообразные изменения рынка, отражающиеся на конечной стоимости жилья.

Для оценки недвижимого имущества рассматривается возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости с точки зрения затрат на создание аналогичного объекта недвижимости, сравнения объекта с аналогичными и с точки зрения дохода, приносимого оцениваемым

объектом. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а так же выбор методов расчета для каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе спецификации объекта вида определяемой стоимости.

Оценка рыночной стоимости проводится с учетом всех факторов, которые оказывают значительное влияние как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Также рассматриваются возможные способы использования недвижимости и выбирается тот, который дает максимальный доход (для этого проводится анализ НЭИ).

При оценке стоимости недвижимости применяют следующие общепринятые методы:

1. Затратный метод (совокупность методов оценки, при которой определяются затраты, требуемые на восстановление объекта или его замещение с учётом износа).

2. Сравнительный метод (совокупность методов оценки, при которой оцениваемый объект сравнивается с аналогами для которых стоимость уже рассчитана и вносятся поправки равные сумме отличающихся характеристик)

3. Доходный метод (совокупность методов оценки, заключающаяся в определении ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости).

На нижеприведённом рисунке показана краткая структура определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Затратный подход является одним из трех основных подходов в оценке недвижимости. При применении затратного подхода стоимость оцениваемого объекта определяется суммированием рыночной стоимости земельного участка (свободного) и полной суммы затрат застройщика на его подготовку и строительство на нем зданий и сооружений на дату проведения оценки. В этом случае учитывается предпринимательская прибыль инвестора (застройщика) и вычитается, накопленный за время эксплуатации объекта, совокупный износ (37, 18).



Рис. Методологическая структура определения рыночной стоимости недвижимости

Затратный подход лучше всего применять в совместно с другими подходами при оценке объектов недвижимости, принадлежащих развивающимся, формирующимся сегментам рынка недвижимости. Он выручает оценщика в условиях неприменимости сравнительного и доходного подходов (при пассивном рынке или при оценке некоммерческих объектов спецназначения).

В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому стоимость объекта недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости эквивалентной полезности. Затратный подход также предполагает использование принципов спроса и предложения, ожидания, зависимости от внешней среды и принцип изменения, который учитывает

влияние инфляции, зонирования, демографических изменений и другие факторы).

Алгоритм применения затратного метода следующий:

1. Оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания.
2. Определение износа здания.
3. Корректировка рассчитанной стоимости замещения на величину износа и получение текущей стоимости здания.
4. Определение стоимости земельного участка.
5. Суммирование стоимости земельного участка и текущей стоимости здания. (37, 21)

Затратный подход не рекомендуется применять в том случае, когда невозможно самому провести оценку земельного участка или достоверно определить все виды износов и устаревания.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами (44, 32).

Алгоритм применения метода сравнительного анализа продаж:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости.
2. Проверка достоверности информации о сделках.
3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом. (44, 54)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который основывается на том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода (14).

На основании имеющейся у нас информации об объекте оценке для определения его стоимости решено использовать затратный и сравнительный

подходы. Но предварительно проведем анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Алгоритм проведения оценки методом прямой капитализации доходного подхода:

1. определить чистый доход от использования объекта.
2. определить чистый доход от продажи объекта.
3. рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу. (20, 496)

Алгоритм проведения оценки методом дисконтирования денежных потоков доходного подхода:

1. Установление продолжительности получения доходов.
2. Прогноз потоков денежных средств по каждому году владения.
3. Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведение текущей стоимости потока денежных средств за каждый из будущих периодов на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.
4. Выбор ставки дисконтирования как средней нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка недвижимости.
5. Расчет выручки от продажи (реверсии) объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.
6. Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи (реверсии). (32, 164)

Таким образом в первой главе данной выпускной квалификационной работы раскрыта теория оценки стоимости объектов недвижимости и их классификация. Исходя из описания современного состояния вторичного рынка двухкомнатных квартир г. Белгорода можно сделать вывод о том, что предложения на данном рынке обладают высокой привлекательностью.

Краткая методология проведения оценки затратным, сравнительным и доходным подходами послужила основой для расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта во второй главе.

ГЛАВА 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ КВАРТИРЫ

2.1. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

Прежде, чем провести оценку стоимости недвижимости – я составил её описание.

Оцениваемым объектом в данной выпускной квалификационной работе является двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Белгород, Народный б-р, д. 89, кв. 95. В приложении 2 представлена Карта расположения объекта оценки.

Оцениваемый объект расположен в центральном районе г. Белгорода, в квартале, ограниченном улицами: Преображенской, 50-летия Белгородской области, Народного бульвара и проспекта Богдана-Хмельницкого. В пределах пешей доступности расположены: школа № 19, детский сад № 6 и детский сад № 63, универмаг «Маяк» и универмаг «Белгород», большое количество продовольственных магазинов и супермаркетов, городская больница № 1 и стадион «Салют». Транспортная доступность – отличная (в пешей доступности располагаются остановки: «Стадион», «универмаг Маяк», «Центральный рынок» и «универмаг Белгород»).

Оцениваемая квартира состоит из двух жилых комнат и расположена на четвертом этаже десятиэтажного панельного дома со всеми удобствами и с подвалом. Дом удален от проезжей части, расположен во дворах, въезд во двор защищен шлагбаумом. Год постройки дома – 1989. Водоснабжение, отопление и энергоснабжение в доме – центральное, вентиляция – естественная. Общий вид здания – хороший.

На основании визуального осмотра и данных кадастрового паспорта помещения (Приложение 1) можно сделать следующее описание объекта оценки.

Общая площадь квартиры – 47 м², жилая – 28 м² (одна комната – 16,2 м², вторая – 11,8 м²). Площадь кухни составляет 6,5 м², санузел занимает 3,6 м². В квартире имеется двухсекционный балкон, проведен телефон. Ориентация окон – на запад. Общий вид квартиры – хороший.

Планировка квартиры представлена в кадастровом паспорте помещения (Приложение 1).

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом следует помнить, что он основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи недвижимости в аренду за период пользования, то есть период, в течение которого вкладчик собирается сохранить за собой право владения или распоряжения объектом недвижимости. От арендных платежей отнимаются все эксплуатационные и периодические затраты, необходимые для поддержания недвижимости в потребном коммерческом состоянии и затраты на управление. Далее составляется прогноз стоимости объекта в конце периода пользования в абсолютном или долевым, относительно первоначальной стоимости, выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость с использованием методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Основное преимущество доходного подхода, в отличие от затратного или метода сравнительного анализа продаж, состоит в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике

получения прибыли, то есть это свойство недвижимости учитывается как основной фактор ценообразования. Доходный подход к оценке тесно взаимосвязан с затратным подходом и рыночным подходом. В частности, ставки дохода, используемые в доходном подходе, обычно рассчитываются исходя из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при внесении поправок в случае рыночного или затратного подходов.

Главным недостатком доходного подхода является то, что, по сравнению с другими методами оценки недвижимости, он основан на прогнозируемых данных (10, 355).

Доходный подход предполагает использование двух методов:

1. Метод прямой капитализации доходов.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации используется, в том случае, когда доход, приносимый объектом оценки, стабилен (равномерно растёт, понижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Определение величины стоимости производится по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: прогнозной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость рассчитывается делением величины спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или определяется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или выявляется на условиях компенсации преобразования стоимости первоначального капитала за период пользования объектом недвижимости.

Второй метод, применяемый в рамках доходного подхода - метод дисконтирования денежных потоков. Данная методика определяет стоимость недвижимого имущества как сумму текущих стоимостей будущих доходов через отдельный дисконт каждого из повременных доходов и будущей

прогнозной стоимости недвижимости. В данных расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой используется соответствующая ставка дохода на капитал, которая по-другому называется нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтирования денежных потоков допускает учёт неравномерных колебаний доходов и расходов во времени.

Оценка недвижимости методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предполагает определение стоимости недвижимости при помощи перевода годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Существенным недостатком данного метода является то, что во внимание принимается только доход за первый год и не учитывается поток дохода за весь срок владения, не учитываются прогнозы предположения инвестора, связанные со сроком владения, динамикой изменения дохода, динамикой изменения имущественных стоимостей.

Для того, чтобы рассчитать ставку капитализации для целей оценки жилой недвижимости доходным подходом я воспользовался формулой Элвуда (1.1).

$$R = Y - A_{pp} * SFF = \frac{\text{ЧОД}}{\text{ТС}}, \quad (1.1)$$

где R - ставка капитализации;

Y - ставка дохода на собственный капитал;

A_{pp} - возможное увеличение стоимости имущества за период;

SFF - фактор фондпогашения при ставке Y для прогнозируемого периода владения;

ЧОД – сумма годового чистого операционного дохода от владения объектом недвижимости;

ТС - текущая стоимость оцениваемой недвижимости.

Чистый операционный доход определяется по формуле (1.2).

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР}, \quad (1.2)$$

где ЭВД - эффективный валовой доход, который определяется по формуле (1.3);

ОР – операционные расходы.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{ПП} + \text{ДД}, \quad (1.3)$$

где ПВД - потенциальный валовой доход за 1 год при допущении, что объект арендован полностью;

ПП - предполагаемые потери от возможностей незанятости (3%);

ДД - другие доходы.

Ставка фондопогашения определяется по формуле (1.4).

$$SF\bar{F} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \quad (1.4)$$

где n - число периодов;

i - ставка дисконта (ставка дохода на собственный капитал).

Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой в будущем.

Ставка дисконта показывает эффективность вложений капитала с учетом риска получения запланированной суммы. Ставка дисконтирования выбирается как средняя норма рентабельности, которую потенциальные инвесторы ожидают получить от своих капитальных вложений в аналогичные объекты на данном рынке.

Так как ставка дисконта, которая напрямую зависит от риска, то есть она определяется исходя из того, во сколько типичный вкладчик оценивает уровень риска, связанный с вложением капитала в данный объект недвижимости.

Значит, чем выше уровень риска, тем ставка дисконта выше и, следовательно, текущая стоимость будущих доходов меньше, а значит меньше текущая стоимость недвижимости (18, 109).

Определим стоимость двухкомнатной квартиры методом прямой капитализации, приобретенной с целью получения дохода от аренды с последующей продажей.

Арендная плата, устраивающая инвестора — 17000 руб. / мес.

Возможный простой - 3 %.

Эксплуатационные расходы - 3000 руб. / мес.

Ставка дисконта - 15 %.

Ставка дисконта (дохода на собственный капитал) складывается из ставки по вкладам, являющейся эталоном минимального риска на данном рынке недвижимости (7%), премии за риск (4%), премии за низкую ликвидность недвижимости (3%) и премии за управление инвестициями (1%) (19, 192).

Срок владения – 5 лет.

Планируемый прирост стоимости — 40%.

Ставка фондпогашения в обозначенных условиях составит 0,032.

$$SFF = 0,15 / ((1 + 0,15)^5 - 1) = 0,032.$$

Тогда ставка капитализации, определенная по упрощенной формуле Элвуда будет равна 0,1372:

$$R = 0,15 - 0,4 * 0,032 = 0,1372.$$

Эффективный валовой доход составит 197880 руб.

$$ЭВД = 17000 * 12 - 17000 * 12 * 0,03 = 197880 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход от владения объектом недвижимости в этих условиях составит 161880 руб.

$$ЧОД = 1978800 - 3000 * 12 = 161880 \text{ руб.}$$

Текущая стоимость объекта недвижимости может быть определена по формуле (1.5).

$$ТС = \frac{ЧОД}{R}, \quad (1.5)$$

где R - ставка капитализации;

ЧОД – сумма годового чистого операционного дохода от владения объектом недвижимости.

Так, текущая стоимость оцениваемой жилой недвижимости составит 1179883,4 руб.:

$$ТС = 161880 / 0,1372 = 1179883,4 \text{ руб.}$$

На следующем этапе оценки определим стоимость объекта методом дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) более сложен, чем метод прямой капитализации, детален и позволяет оценить объект в тех случаях, когда получаемый от него денежный поток нестабилен, при помощи моделирования характерных черт его поступления (30, 98).

В отличие от метода прямой капитализации дохода, в котором используются одномоментные параметры, данный метод при определённых условиях более предпочтителен, так как требует учёта и анализа показателей дохода и капитала за весь инвестиционный период.

Будущие преимущества от сделок с недвижимым имуществом, согласно МДДП заключаются в следующем:

- периодичность поступления в виде чистого эксплуатационного дохода на протяжении владения объектом;
- реверсия — выручка от продажи объекта по истечении периода владения.

Текущая стоимость объекта недвижимости определяется по формуле (1.6).

$$ТС = ТС (ППД) + ТС (P), \quad (1.6)$$

где $ТС (ППД)$ – текущая стоимость периодического потока доходов;

ТС (P) – текущая стоимость реверсии;

ТС - текущая стоимость.

Стоимость объекта, рассчитанная с помощью метода дисконтирования будущих доходов, есть текущая стоимость всех будущих денежных потоков и последующей перепродажи с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования.

Методика расчета стоимости по предложенному методу состоит в следующем:

1. Прогноз потока будущих доходов и предполагаемой стоимости перепродажи объекта недвижимости:

- определение величины прогнозного периода;
- определение периодичности поступления доходов.

В качестве прогнозной базы используется чистый операционный доход (ЧОД).

2. Расчет реверсии, то есть выручки от продажи объекта, производится с учетом возможных в будущем изменений в стоимости объекта недвижимости. Затраты, связанные с издержками по продажам, вычитаются из стоимости реверсии. (47, 61)

Текущая стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле (1.7).

$$ТС = \sum^n \left(\frac{CF_n}{(1+i)^n} \right) + ТС \frac{1+J}{(1+i)^n}, \quad (1.7)$$

где CF_n – денежный поток в n-й период;

n – число периодов;

J – планируемый прирост стоимости (40%);

i – ставка дисконтирования.

Чистый операционный доход был рассчитан выше методом прямой капитализации и составил по оцениваемому объекту недвижимости 161880 руб.

Предположим, что доход от функционирования объекта недвижимости будем получать с периодичностью 1 раз в год. В этом случае текущая стоимость объекта недвижимости составит 1726968,7 руб.:

$$\begin{aligned} TC &= 161880 / (1 + 0,15) + 161880 / (1 + 0,15)^2 + 161880 / (1 + 0,15)^3 + \\ &+ 161880 / (1 + 0,15)^4 + 161880 / (1 + 0,15)^5 + TC * (1 + 0,4) / (1 + 0,15)^5 = \\ &= 140765,2 + 122404,5 + 106437 + 92555,7 + 80497,3 + TC * 0,696 = \\ &= 1785064,5 \text{ руб.} \end{aligned}$$

Приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей стоимости с использованием техники сложных процентов производится по формуле (1.8).

$$CP = TC(1 + J), \quad (1.8)$$

где CP - стоимость реверсии.

Рассчитаем будущую стоимость денежных потоков от объекта недвижимости:

$$CP = 1785064,5 * (1 + 0,4) = 2499090,3 \text{ руб.}$$

Таким образом, по истечении пяти лет стоимость реверсии оцениваемой квартиры будет составлять 2499090,3 руб.

Оцениваемый объект не относится к доходной недвижимости, поэтому доходный подход при итоговом определении рыночной стоимости не учитывается.

2.2. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом

Затратный подход, который используется для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его текущем состоянии или воспроизводства его потребительских характеристик, в сочетании с рыночной стоимостью

земельного участка, на котором данный объект располагается, и является приемлемым ориентиром для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является разделение оценщиком понятия восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства) объекта и стоимости замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) рассчитываются с использованием издержек в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При оценке восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки архитектурных решений, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется затратами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость определяется издержками на воспроизводство точной копии оцениваемого объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта - аналога.

Разница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждой конкретной ситуации приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

При оценке недвижимости затратным подходом следует последовательно определять:

1. Рыночную стоимость земельного участка.
2. Восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения.
3. Величину накопленного совокупного износа объекта.

4. Рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта исключая величину накопленного износа.

В оценочной практике оценка стоимости участка земли рассматривается с точки зрения его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования (проводится анализ НЭИ). При оценке недвижимости считается, что земельный участок имеет стоимость, в то время как улучшение – это вклад в увеличение стоимости.

В случае оценки земельного участка следует особо отметить перечень оцениваемых прав собственности. В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды, т.е. право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Соответственно выражением данного оцениваемого права является рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Теория оценки выделяет пять основных методов определения стоимости земельных участков:

1. Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).
2. Метод соотнесения (переноса).
3. Метод развития (освоения).
4. Техника остатка для земли.
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж. (38, 43)

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных участков, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике

применение метода капитализации земельной ренты дает недостаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик определяет общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка. Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.

Техника остатка для земли - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики,

что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Существуют три способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения: (29, 520)

1. Метод количественного анализа.

2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).

3. Метод сравнительной единицы.

Метод количественного анализа заключается в детальном подсчёте всех финансовых затрат, которые потребуются для строительства каждого отдельного конструктивного элемента объекта и объекта в целом, а также трудовые затраты, стоимость материалов и средств, необходимых для проведения работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа является наиболее точным, однако его применение наиболее трудоёмким. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоёмок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 м³ кирпичной кладки, 1 м² кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам,

используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 м^3 , 1 м^2 и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

1. Экспертный метод.
2. Нормативный (бухгалтерский) метод.
3. Стоимостной метод.
4. Метод расчета срока жизни здания. (14, 8)

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет

также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. (23, 212)

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (23, 216)

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа:

1. Сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях, а также капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

2. Сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию.

При применении второго подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Расчёт стоимости восстановления квартиры поэлементным методом:

1. Определяем стоимость воспроизводства квартиры. Средняя стоимость воспроизводства двухкомнатных квартир жилой недвижимости в РФ составляет 58413 руб за 1 м².

Рассчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле (2.1)

$$C_B = \frac{S_{\text{общ}} * C_{\text{ва}}}{M^2}, \quad (2.1)$$

где, C_B - стоимость воспроизводства общая;

$S_{\text{общ}}$ - площадь квартиры общая;

$C_{\text{ва}}/M^2$ - стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1 м².

$$C_B = 47 * 58413 = 2745411 \text{ руб.}$$

2. Рассчитаем износ оцениваемой квартиры по формуле (2.2).

$$I_{\text{ф}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} * 100\%, \quad (2.2)$$

где, $I_{\text{ф}}$ - износ физический;

$T_{\text{ф}}$ - срок эксплуатации фактический;

$T_{\text{н}}$ - срок эксплуатации нормативный.

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

$$I_{\phi} = (27/120) * 100\% = 22,5\%.$$

Корректируем C_b на прибыль инвестора, которая составляет около 20% и НДС - 18%:

$$C_n = 2745411 * 1,2 * 1,18 = 3887501,9 \text{ руб.}$$

4. Стоимость земельного участка не рассчитываем, т.к. объект оценки - квартира в многоквартирном доме.

5. Корректируем полученную C_n на рассчитанный ранее износ:

$$C_n = 3887501,9 * 0,775 = 3012813,9 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, составила 3012813,9 руб.

Отметим, что затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка приносящей доход недвижимости). В связи с этим наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на «пассивных» или малоактивных секторах рынка недвижимости. Преимущество применения затратного подхода в данном случае связано с тем, что недостаточность и / или недостоверность информации о состоявшихся сделках по купле - продаже объектов - аналогов в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

2.3 Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

В данном параграфе произведён расчёт рыночной стоимости двухкомнатной квартиры вторичного рынка недвижимости методом сравнительного анализа продаж, расположенной по адресу: г. Белгород, Народный бульвар, д. 89, кв. 95.

Следует помнить, что сущность этого подхода заключается в сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были выставлены на продажу.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит за объект больше суммы, в которую обойдется приобретение другой недвижимости аналогичной полезности.

Этапы оценки:

1. Изучение рынка недвижимости, участником которого является оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка данных о сопоставимых объектах.
3. Анализ и сравнение характеристик с оцениваемым объектом.
4. Внесение поправок.
5. Согласование данных.

Изучение рынка проводится для выявления тех сопоставимых продаж и объектов, выставленных на продажу, которые наиболее сходны с оцениваемым объектом недвижимости.

На момент проведения оценки на рынке г. Белгорода предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Источником данных об объектах-

аналогах является электронный ресурс «Авито», откуда было взято пять объектов недвижимости наиболее похожих на оцениваемый объект. Эти данные проанализированы и сведены в расчетную таблицу 2.4, а также для каждого аналога рассчитаны поправки.

Необходимо подобрать единицы сравнения, поскольку количественные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов отличаются. В данной расчётной работе будем оперировать ценой за единицу площади, то есть единицей сравнения будет цена 1 м².

Далее проводится сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по следующим характеристикам:

1. Дата выставления на продажу.
2. Качественные характеристики.
3. Различия в местоположении объектов.
4. Рыночные условия продажи.

Следующим этапом оценки является внесение поправок. Сущность этого этапа - скорректировать цены продажи по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями.

Стоимостные поправки изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

Процентные поправки используются для корректировки различий, связанных со временем сделки, с местоположением и физическими характеристиками.

Последовательные поправки. Их особенность заключается в том, что в зависимости от последовательности внесения процентных поправок может получаться различный результат.

1. Поправки по местоположению определены согласно методике, разработанной специалистами кафедры «Экспертиза недвижимости» МГУ и сведены в таблице 2.1.

Все Аналоги и объект оценки расположены в центральном районе г. Белгорода. Поправка по местоположению не производилась.

2. Все объекты-аналоги находятся в собственности у продавца, следовательно, корректировка на право собственности при расчёте не применялась.

3. Поправка на количество комнат не применяется, поскольку все объекты сравнения имеют равное количество комнат.

Таблица 2.1

Перечень поправок по местоположению при оценке недвижимости
сравнительным подходом

Местоположение оцениваемого объекта	Местоположение аналогичных объектов недвижимости					
	Центр	Прилегающие к центру районы	Районы средней удалённости	Окраина центральных районов	Отдалённые районы	Окраина отдалённых районов
Центр	0%	14%	25%	41%	56%	62%
Прилегающие к центру районы	-14%	0%	11%	25%	37%	41%
Районы средней удалённости	-25%	-11%	0%	12%	24%	30%
Окраина центральных районов	-41%	-25%	-12%	0%	12%	16%
Отдалённые районы	-56%	-37%	-24%	-12%	0%	4%
Окраина отдалённых районов	-62%	-41%	-30%	-16%	-4%	0%

4. Поправка на конструктивные элементы и планировку - необходима в том случае, если конструктивные элементы и планировка сравниваемых объектов существенно отличаются.

5. Поправка на этаж представлена в таблице 2.2. [14, с. 296]

6. Транспортная доступность для всех аналогов одинаковая, поправки не применяются.

7. Внешнее состояние всех объектов сравнения визуально оценивается как хорошее, поправки не применяются.

Таблица 2.2

Перечень поправок на этаж при оценке недвижимости сравнительным
подходом

Оцениваемый объект/аналоги	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
Первый этаж	0%	-15%	-5%
Средний этаж	15%	0%	10%
Последний этаж	5%	-10%	0%

8. Внутренняя отделка помещений может значительно влиять на стоимость объектов. При анализе статистической выборки информации о ценах предложений жилой недвижимости г. Белгорода были выявлены отклонения цен предложения в зависимости от внутренней отделки, которые представлены в таблице 2.3.

9. Дата предложения всех объектов май 2016 года – поправки не применяются.

Таблица 2.3

Перечень поправок в зависимости от внутренней отделки при оценке
недвижимости сравнительным подходом

Внутренняя отделка квартиры	Отсутствует	Простая	Улучшенная	Высококачественная
Отсутствует	0%	-10%	-20%	-30%
Простая	10%	0%	-10%	-20%
Улучшенная	20%	10%	0%	-10%
Высококачественная (элитная)	30%	20%	10%	0%

Таблица 2.4

Внесение поправок по характеристикам объектов-аналогов

Сравнительные характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6
Местоположение	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр
Адрес	Белгородский проспект, д. 50	ул. Николая Чумичёва, д. 50	ул. Победы, д. 69	пр-т Славы, д. 90	Народный бульвар, д. 87

продолжение таблицы 2.4

1	2	3	4	5	6
Тип жилого дома	10-ти этажный панельный дом				
Площадь квартиры, м ²	47	52	45	45	47
Цена предложения, руб.	2750000	3350000	2700000	3000000	3150000
Цена предложения за 1м ² , руб./м ²	58510,6	64423,08	60000	66666,7	67021,3
1. Этаж	10	7	1	4	6
Поправка, %	+10%	0%	+15%	0%	0%
Цена с учётом поправки, руб.	64361,7	64423,08	69000	66666,7	67021,3
2. Транспортная доступность	аналогичная	аналогичная	аналогичная	аналогичная	аналогичная
Поправка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с учётом поправки, руб.	64361,7	64423,08	69000	66666,7	67021,3
3. Состояние дома, в котором находится объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с учётом поправки, руб.	64361,7	64423,08	69000	66666,7	67021,3
4. Внутренняя отделка квартиры	простая	улучшенная	простая	улучшенная	улучшенная
Поправка, %	+10%	0%	+10%	0%	0%
Цена с учётом поправки, руб.	70797,9	64423,08	75900	66666,7	67021,3
5. Дата предложения	май 2016 год				
Поправка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с учётом поправки, руб.	70797,9	64423,08	75900	66666,7	67021,3

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Для определения итоговой стоимости квартиры необходимо провести согласование скорректированных цен. Согласование – процесс взвешивания и сравнения показателей с их характеристиками. Согласование проводится в соответствии с имеющимися отличиями аналогов от оцениваемого объекта.

Для согласования широко используются различные методы. В частности, суждение о стоимости объекта можно принять в результате анализа четырех показателей: (33, 94)

1. Среднего арифметического значения скорректированных цен.

$$(70797,9+64423,08+75900+66666,7+67021,3)/5 = 68961,8 \text{ руб./м}^2.$$

2. Модального значения.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Могут быть взяты наиболее близкие, часто встречающиеся вместе значения.

$$M_o = (66666,7+67021,3)/2 = 66844 \text{ руб./м}^2.$$

3. Медианного значения. Медиана – середина ранжированного ряда.

$$M_e = 67021,3 \text{ руб./м}^2.$$

4. Скорректированные цены самого похожего на оцениваемый объект аналога. Чем меньше количество и величина поправок, тем больше аналог похож на объект оценки.

Самыми похожими на оцениваемый объект аналогами по своим характеристикам являются Аналог 2, Аналог 4 и Аналог 5, возьмем среднюю арифметическую от их стоимости. $(64423,08+66666,7+67021,3)/3 = 66037,03$ руб./м².

Стоимость 1 м² квартиры в итоге принимается как среднее арифметическое между значениями приведенных выше показателей:

$$(68961,8+66844+67021,3+66037,03)/4 = 67216 \text{ руб./м}^2.$$

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода будет равна $67216*47 = 3159152$ рублей.

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки используем метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым,

результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

При оценке рыночной стоимости определены следующие весовые коэффициенты для каждого из подходов: (42, 108)

1. Затратный подход имеет наименьший вес и принимается равным 10%. Стоимость замещения с учетом износа не всегда точно отражает стоимость объекта на рынке.

2. Анализ проводится на основании достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому удельный вес подхода сравнительного анализа продаж в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 90%.

3. Оцениваемый объект не относится к доходной недвижимости и поэтому доходный подход в расчетах не используется. Поэтому вес доходного принимается равным 0%.

Данные о сведении полученных результатов в итоговую стоимость объекта занесем в таблицу 2.5.

Таблица 2.5

Определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого
объекта недвижимости

Метод оценки объекта недвижимости	Стоимость объекта оценки, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость объекта оценки с учётом весового коэффициента, руб.
Затратный	3012813,9	0,1	301281,4
Сравнительный	3159152	0,9	2843236,8
Рыночная стоимость	-	-	3144518,2

Таким образом, в результате расчетов, проведённых во 2 главе, была получена рыночная стоимость двухкомнатной квартиры вторичного рынка недвижимости, расположенной по адресу: г. Белгород, Народный Бульвар, д. 89, кв. 95 – 3085982,9 рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования в данной выпускной квалификационной работе можно сделать следующие выводы.

Рынок недвижимости, как любая саморегулирующаяся система, характеризуется спросом, предложением, ценой, инфраструктурой.

Как и любые другие рынки, рынку жилья свойственны свои недостатки и достоинства. Одним из главных достоинств является: получение большей прибыли, чем на других рынках, за период существования. А существенным недостатком является: сильная зависимость от внешних условий регулирования, потребительского спроса, возможностей инвестиционно-строительного комплекса регионов.

Рынку недвижимости характерен целый ряд особенностей и, прежде всего это индивидуальность ценообразования.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости – очень сложная и важная задача при совершении сделок с недвижимостью. Проблема ценообразования занимает особое место в системе рыночных отношений. Соответственно изменение цен на этом рынке зависит от множества факторов.

Непосредственное установление цены в любой сделке результат взаимодействия продавца или покупателя, у каждого из которых есть свое представление о справедливой с его точки зрения цены объекта.

Ценообразование на рынке недвижимости чаще всего находится в прямой зависимости от социально-экономического уровня развития региона, от его состояния и возможностей инвестирования.

Анализ современного состояния вторичного рынка двухкомнатных квартир г. Белгорода показал, что данный рынок удачно развивается и обладает хорошей активностью.

Рынок недвижимости в г. Белгороде представлен в трех основных сегментах: рынок жилых помещений, рынок земельных участков, рынок нежилых помещений. В целом рынок жилых помещений развит значительно больше, чем другие сегменты.

Квартиры составляют основной сегмент рынка недвижимости в г. Белгороде.

Разброс цен на квартиры вторичного рынка недвижимости зависит от многих факторов, таких как местоположение жилья, его состояние, этаж, инфраструктура, бытовые удобства и, конечно же, от спроса. Одним из основных параметров, определяющих стоимость квартиры, считается месторасположение недвижимости, что в свою очередь определяет престижность объекта.

В городе Белгороде можно выделить несколько районов, которые отличаются по престижности, экологической обстановке, озеленению, наличию промышленных объектов, уровню зашумленности, особенностям жилого фонда, наличию инфраструктуры, возрасту и другим характеристикам, определяющим ценовой диапазон объектов недвижимости.

Совершенствование методов оценки жилой недвижимости затратным подходом заключается в разработке документов, сборников, отражающих реальные современные затраты на строительство аналогичных объектов, поскольку нормативные сборники, используемые оценщиками в ходе своей работы, были изданы в 70-х гг. прошлого века и давно устарели, а корректирующие коэффициенты, применяемые в этих подходах ничем не обоснованы.

В качестве основного направления совершенствования рыночных подходов к оценке выступает применение статистических моделей в процессе оценки стоимости объектов недвижимости.

В данной выпускной квалификационной работе представлены примеры модели для определения стоимости объекта недвижимости от ряда его качественных характеристик, а также статистическая модель для

прогноза стоимости объекта недвижимости через определенный промежуток времени. Важно знать, что эта проблема особенно актуальна в случае оценки недвижимости для целей ипотечного кредитования, поскольку в этом случае реализация объекта недвижимости происходит спустя некоторое время после проведения оценки. Использование в работе методов предложенных статистических моделей будет способствовать повышению точности прогнозов, а также качества оценки жилой недвижимости.

Объектом оценки в данной выпускной квалификационной работы являлась двухкомнатная квартира на вторичном рынке недвижимости, расположенная в г. Белгороде по адресу: Народный бульвар, д. 89, кв. 95.

В работе дано описание объекта оценки и рассмотрены все характеристики, которые могут повлиять на его стоимость.

При оценке недвижимости применялись общие, для всех видов объектов следующие подходы:

1. Затратный.
2. Сравнительный.
3. Доходный.

На основании имеющейся информации для определения стоимости объекта оценки было решено использовать затратный и сравнительный подходы, в результате применения которых были получены следующие результаты:

1. При оценке затратным подходом – 3012813,9 рублей;
2. При оценке сравнительным подходом – 3159152 рублей.

Для согласования итоговой величины стоимости объекта оценки использован метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Таким образом, на основании проведенных расчетов была получена рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Белгород, Народный бульвар, д. 89, кв. 95 – 3144518,2 рублей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) : [Текст] от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 30.12.2015 № 457-ФЗ). – 518 с.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской федерации» : [Текст] (ред. от 26.04.2016 № 111-ФЗ). – 87 с.
3. Постановление Правительства РФ «О лицензировании оценочной деятельности» : [Текст] от 07.06.2002 – 35 с.
4. Постановление Правительства РФ «Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации» : [Текст] от 20.08.1999 – 184 с.
5. Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» : [Текст] от 06.07.2001 – 27 с.
6. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Минимущества России : [Текст] от 06.03.2002г. – 93 с.
7. Аманжолова, Б. А. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: учебное пособие [Текст] / Б. А. Аманжолова. – Москва: Дело, 2013. – 231 с.
8. Анискин Ю. П. Оценка бизнеса [Текст] / Ю. П. Анискин – Москва: Проспект, 2015. – 355 с.
9. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: Пособие для студентов всех форм обучения [Текст] / Асаул А. Н., Ерофеев П. Ю. - СПб.: Питер, 2008. – 240 с.
10. Бадюкина Е. А. Оценка недвижимости: учебное пособие [Текст, иллюстрация] / Е. А. Бадюкина – Санкт-Петербург: Питер, 2014. – 208 с.

11. Бертонеш М. Курс лекций, по оценке рыночной стоимости земельных участков: учебник для бакалавров вузов, обучающихся по экон. спец. [Текст] / М. Бертонеш – Москва: АРМО, 2012. – 195 с.
12. Биктимирова Н. И. Оценка объектов недвижимости: учебник [Текст] / Н. И. Биктимирова – М.: ИНФРА, 2013. – 378 с.
13. Брюханова Н. В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебно-методический комплекс [Текст] / Н. В. Брюханова; НИУ БелГУ. – Белгород: НИУ БелГУ, 2012. – 145 с.
14. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям [Текст] / Горемыкин В.А.; М-во образования РФ. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Маркетинг, 2012. – 802 с.
15. Горенбургов М. А. Оценка бизнеса [Текст] / М. А. Горенбургов, К. С. Чижов; под общ. ред. Н. А. Костина. – Санкт-Петербург: Питер, 2013. – 457 с.
16. Грачёв А. В. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов специальности «Экономика недвижимости» [Текст] / А. В. Грачёв, П. В. Погорелый. – Калуга: Калужский филиал МЭСИ, 2015. – 140 с.
17. Григорьев В. В. Основы теории и практики оценки недвижимости: учебное пособие [Текст] / В. В. Григорьев, И. В. Восковская. – Москва: Русская деловая литература, 2012. – 362 с.
18. Дугельный А. П. Оценка бизнеса: учебно-методический комплекс [Текст] / А. П. Дугельный. – Белгород: БелГУ, 2012. – 479 с.
19. Дыбаль С. В. Оценка бизнеса: Задачи и решения [Текст] / С. В. Дыбаль. – Москва: Юнити-Дана, 2014. – 192 с.
20. Ермакова Н. А. Оценка недвижимости: учебное пособие [Текст] / Н. А. Ермакова, М. А. Федотова. – Москва: Олимп-Бизнес, 2015. – 496 с.
21. Зеленский Ю. В. Оценка недвижимости [Текст] / Ю. В. Зеленский. – Москва: Юнити-Дана, 2012. – 303 с.

22. Зимин Н. Е. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты [Текст] / Н. Е. Зимин. – Москва: Юрайт, 2011. – 36 с.
23. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие для студ. вузов, обуч. по напр. "Экономика" [Текст] / Иваницкая И.П., Яковлев А.Е.; рец.: А.Л. Бобров, А.М. Озина, Б.Б. Хрусталеv; М-во образования и науки РФ. - М.: КноРус, 2012. – 181 с.
24. Карпов А. Е. Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное и практическое пособие [Текст] / А. Е. Карпов, А. Н. Фролов – Москва: Дело, 2013. – 208 с.
25. Ковалев В. В. Оценочная деятельность в экономике: учебное пособие [Текст] / В. В. Ковалев. – Екатеринбург: ИКЦ «МарТ», 2013. – 101 с.
26. Котляр Э. А. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): учебное пособие [Текст] / Э. А. Котляр. – Москва: ГУ ВШЭ, 2012. – 21 с.
27. Крутин М. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст] / М. А. Крутин. – Москва: МарТ, 2014. – 464 с.
28. Кущенко В. В. Девелопмент: Современная концепция развития недвижимости: монография [Текст] / Кущенко В.В.; рец.: Н.К. Нарозников, В.Н. Васин; ВГНА МНС России. - М.: Норма, 2005. – 368 с.
29. Лихачев О. Н. Методы оценки недвижимости [Текст] / О. Н. Лихачева. – Санкт-Петербург, 2012. – 247 с.
30. Мазурова, И. И. Оценка недвижимости [Текст] / И. И. Мазурова. – Москва: Юнити-Дана, 2015. – 463 с.
31. Марченко А. В. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие [Текст] / Марченко А.В.; рец.: Ю.Ф. Симонов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 444 с.
32. Масленичков Ю. С. Управление земельными ресурсами: учебно-практическое пособие [Текст] / Ю. С. Масленичков. – Москва: ВШПП, 2014. – 520 с.
33. Маховикова Г. А. Экономика недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению 080100 "Экономика" и

экономическим спец. [Текст] / Маховикова Г.А., Касьяненко Т.Г.; рец.: С.В. Грибовский, С.Н. Максимов; УМО вузов России по образованию в области менеджмента. - М.: КноРус, 2009. – 303 с.

34. Медведев О. Е. Оценка бизнеса: методы оценки [Текст] / О. Е. Медведев. – Москва, Издательство «Перспектива», 2014. – 510 с.

35. Садовская Т. Г. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст] / Т. Г. Садовская. – Москва: Дело, 2013. – 480 с.

36. Селезнева Н. Н. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности: учебно-методическое пособие [Текст] / Н. Н. Селезнева, Н. В. Селезнев. – Москва: Юрайт, 2012. – 164 с.

37. Сергеев И. В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст] / И. В. Сергеев. – Москва: Омега-Л, 2015. – 286 с.

38. Симонов Н. Р. Экономика недвижимости [Текст] / Н. Р. Симонов. – Москва: Лань, 2011. – 297 с.

39. Скамай Л. Г. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / Л. Г. Скамай. – Москва: Дело, 2010. – 318 с.

40. Таранова О. С. Белгородская область в цифрах: статистический сборник [Текст] / О. С. Таранова, Т. Б. Зайцева, Л. С. Иванова. – Белгород: БелГУ, 2015. – 230 с.

41. Тарасевич Е. И. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики №12 [Текст] / Е. И. Тарасевич. – Москва: Право и экономика, 2015. – 218 с.

42. Ушкин Э. А. Массовая оценка недвижимости [Текст] / Э. А. Ушкин. – Санкт-Петербург: Финансовый бизнес, 2010. – 453 с.

43. Федотова М. А. Оценка объектов недвижимости с использованием доходного подхода [Текст] / М. А. Федотова. – Москва: Проблемы недвижимости, 2010. – 59 с.

44. Фролов А. Х. Экономико-математические модели оценки недвижимости [Текст] / А. Х. Фролов, П. В. Турченко. – Москва: Финансы и кредит, 2015. – 261 с.

45. Хачатрян С. Р. Проблемы оценки собственности [Текст] / С. Р. Хачатрян, В. О. Кашин. – Воронеж: Финансовый бизнес, 2014. – 498 с.

46. Цитович Н. Н. О сопоставимости результатов подходов при оценке недвижимости – принцип согласованности моделей [Текст] / Н. Н. Цитович, У. Я. Тазаян. – Москва: Вопросы оценки, 2015. – 186 с.

47. Чайкин В. В. К вопросу об оценке недвижимости в России [Текст] / В. В. Чайкин. – Санкт-Петербург: ЭКО, 2012. – 107 с.

48. Шапкина З. В. Феномен равновесной цены как база аксиомы теории оценки [Текст] / З. В. Шапкина. – Москва: Проблемы недвижимости, 2010. – 542с.

49. Юрченко С. А. Экономика и менеджмент недвижимости: учебное пособие [Текст] / С. А. Юрченко. – Москва: МКС, 2013. – 612 с.

50. Яковлев В. И. К вопросу об обосновании и использовании аксиомы теории оценки [Текст] / В. И. Яковлев. – Санкт-Петербург: Проблемы недвижимости, 2014. – 153 с.

51. Ярушин С. Н. Оценка стоимости земельных участков [Текст] / С. Н. Ярушин. – Волгоград: Вопросы оценки, 2011. – 186 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.

Расположение объекта оценки на карте



Приложение 2.

Выкопировка из поэтажного плана дома

