**Определение рыночной стоимости объекта недвижимости**

**2021**

**Диплом**

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ……………………………………………………………………………. 4](#_Toc71655134)

[1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ……………………………... 6](#_Toc71655135)

[1.1 Цели и виды стоимости, определяемые при оценки недвижимости…………… 6](#_Toc71655136)

[1.2 Принципы оценки недвижимости………………………………………………… 20](#_Toc71655137)

[2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ………………………………… 31](#_Toc71655138)

[2.1 Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости……………… 31](#_Toc71655139)

[2.2 Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Иркутск, ул. Гоголя, 45, квартира 80……. 48](#_Toc71655140)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ………………………………………………………………………… 58](#_Toc71655141)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ………………………………….. 60](#_Toc71655142)

# **ВВЕДЕНИЕ**

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

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства, потребления и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

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 региональные особенности рынка недвижимости.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня.

Целью данной работы является определение рыночной стоимости объекта недвижимости и обоснование путей ее повышения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Исследовать теоретические и правовые основы оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.
2. Дать характеристику объекту оценки и его окружению.
3. Обосновать рыночную стоимость объекта оценки на основе трех общепринятых подходов к оценке.

Объект исследования является процедура определения рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках трех подходов, если это необходимо.

Предмет исследования – обоснование рыночной стоимости недвижимости.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

Структурно работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка литературы. В первой главе рассматриваются теоретические основы оценки недвижимости, во второй главе рассчитывается рыночная стоимость объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода методом парных продаж и проводится согласование результатов оценки.

Теоретической и методологической основой исследования является диалектический метод познания, а также труды ученых, периодическая литература и материалы сети Интернет по исследуемой проблеме.

**1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ**

**1.1 Цели и виды стоимости, определяемые при оценки недвижимости**

Согласно статьи 130 Гражданского кодекса РФ недвижимое имущество — это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

Термин «недвижимость» в России с 1917 г., после отмены частной собственности, практически исчез из юридического оборота и из практики. Только после 1990 г., вместе с правом частной собственности, возродилось и понятие недвижимости. Объект недвижимости — это специфический товар, обращающийся в инвестиционной сфере. К наиболее существенным отличиям данного товара можно отнести его экономические и физические характеристики [24, c. 350].

Существуют следующие признаки объектов недвижимости:

1. Недвижимость нельзя транспортировать без нанесения объекту вреда.
2. Недвижимое имущество основательно соединено с землей, при этом не только лишь на физическом уровне, но и на юридическом.
3. Надежность объекта инвестирования.
4. Недвижимость нельзя, разрушить, либо потерять при простых условиях.
5. Стоимость недвижимости возвышенна, а ее деление на имущественные части затруднительно, а в других вариантах и невозможно.
6. Сведения о сделках с недвижимостью зачастую являются недоступными.
7. Утрата потребительских качеств, либо перенос стоимости в ходе производства совершается постепенно по мере износа.
8. Польза недвижимости обусловливается возможностью удовлетворять своеобразную необходимость человека в жилой и производственной площадях.
9. Вероятность положительного, либо негативного воздействия нового строительства на стоимость близлежащих территорий, зданий.
10. Существует направленность к повышению стоимости недвижимого имущества со временем.
11. Имеются специфические риски, свойственные недвижимому имуществу, как объекту инвестирования [8, c. 200].

Любая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам с точки зрения инвестиционной привлекательности. Экономическая выгода от владения недвижимостью заключается в ее способности приносить доход, который в зависимости от типа использования может быть представлен арендными платежами, амортизационными отчислениями, содержащимися в выручке от реализации товаров и услуг предприятий, функционирующих на базе собственной производственной недвижимости, либо косвенно, в виде экономии от использования личной собственной, а не арендованной жилой недвижимости. Капитал, вложенный в недвижимость, со временем меняет свою стоимость под воздействием таких факторов, как инфляция, изменение спроса на конкретный вид недвижимости, физический, функциональный и экономический износ. Ограниченность земельных участков, которые наряду со строениями составляют основу недвижимости, приводит к тому, что в отдельных случаях стоимость недвижимости со временем может увеличиваться, несмотря на ухудшение физических и функциональных характеристик [19, c. 162].

Социальная значимость недвижимости — это удовлетворенность всех нужд человека (эмоциональных, физических, умственных). Существует три главных типа недвижимости — это территория, жилье и нежилые строения. Основой объекта недвижимости считается территория. Жилье — это строение с полными удобствами, предназначенное для проживания человека. Оно бывает: элитным, стандартным, городским, загородным и другим. Недвижимость разнохарактерна по своему составу, способности удовлетворить различные потребности человека и по ее функциям. Она разделяется по многофункциональному признаку на: жилую и нежилую.

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

Кондоминиум — это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенные на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в которых отдельные помещения находятся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а остальные части находятся в их общей долевой собственности. Также жилую недвижимость классифицируют по типам:

I тип – место постоянного проживания;

II тип – загородное жилье, используемое в ограниченный период времени;

III тип – предназначенная для кратковременного проживания.

В нежилой недвижимости выделяют: индустриальную, коммерческую, рекреационную недвижимую собственность, институциональную, гостиницы и недвижимость, что предназначена с целью смешанного использования [24, c. 326].

Под индустриальной недвижимостью подразумевают промышленные постройки, работающие фабрики, складские здания. Рекреационное недвижимое имущество предназначено в целях развлечений — это постройки в зонах курортов, стадионы, клубы, бассейны и прочие сооружения, предназначенные для отдыха. Институциональная недвижимость — сооружения для государственных либо городских организаций, санаториев и других функций специального назначения. Имущество смешанного назначения — это сочетание перечисленных типов недвижимого имущества. Виды недвижимости по степени готовности к эксплуатации:

1. Постройки, введенные в эксплуатацию.
2. Сооружения, которые требуют ремонтных работ либо перестройки.
3. Незавершенное строительство.

По степени воспроизводимости в натуральной форме выделяют недвижимое имущество. Невоспроизводимую — это месторождения полезных ископаемых; воспроизводимую — это постройки, сооружения. По степени специализации различают. Специализированную: химические и нефтеперерабатывающие фабрики; музеи и сооружения, относящиеся к культуре; неспециализированную — это другая недвижимость, на которую имеется спрос на открытом рынке с целью инвестирования. По характеру использования недвижимое имущество необходимо с целью жилища, коммерческой деятельности, сельскохозяйственных потребностей, а также для специализированных целей [16].

Гражданское законодательство Российская Федерация регламентирует порядок проведения различных сделок с объектом недвижимости и большинство этих сделок требует проведения независимой оценки. Оценка представляет собой сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов, оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения на различных сегментах этого рынка. Оценка предполагает наличие оценочных субъектов и оценки объектов [3].

Субъектами оценочной деятельности выступают физические и юридические лица, органы государственной власти, саморегулируемая организация оценщиков, то есть те, кто заказывает оценку, проводит ее, регулирует, контролирует и является потребителем оценочных услуг. Оценщики — это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями указанными в Федеральном законе «Об оценочной деятельности». Оценщики могут осуществлять свою деятельность самостоятельно занимаясь частной практикой, либо на основании трудового договора с юридическим лицом. Требования, предъявляемые к эксперту оценщику:

* 1. Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
  2. Наличие соответствующего образования.
  3. Опыта работы в области оценочной деятельности не менее 3-х лет.
  4. Страхование гражданской ответственности.
  5. Соблюдать правила деловой и профессиональной этики.

К объектам оценочной деятельности относятся: отдельные материальные объекты, то есть вещи; совокупность вещей, составляющих имущество лица; права собственности и иные вещные права на имущество; право требования обязательства; работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав в отношении которых законодательством; Российской Федерацией предусмотрена возможность их участия в гражданском обороте [11, c. 83].

Целями оценки недвижимого имущества могут быть:

1. Купля-продажа.
2. Получение кредита под залог недвижимости.
3. Страхование недвижимого имущества.
4. Передача имущества в аренду.
5. Определение налоговой базы на исчисление налога на имущество.
6. Оформление части недвижимости в качестве вклада в уставный капитал другого предприятия.
7. Разработка бизнес плана по реализации инвестиционного проекта.
8. Оценка недвижимого имущества как промежуточного этапа в общей оценки стоимости предприятия на основе использования затратного подхода [26].

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки. Согласно практики оценки к применению субъектами оценочной деятельности России определено следующих основных видов стоимости:

1. Рыночная стоимость.

В теории обоснованная рыночная стоимость является объективной оценкой возникающих отношений при переходе товара от одного собственника к другому.

Понятие «рыночная стоимость» определено в Федеральном законе № 135-1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Федеральном стандарте оценки (далее ФСО) № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» [4].

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой этот объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки осведомлены о предмете сделки, действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки [12, c. 121].

Цена сделки — это разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; пла-

теж за объект оценки выражен в денежной форме [3].

Рыночная стоимость определяется в случаях, если предполагается сделка по отчуждению объекта оценки, в том числе при определении выкупной цены, при изъятии объекта оценки при отсутствии государственных регулируемых цен, либо для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров общества; объект оценки выступает объектом залога, в том числе при ипотеке; при внесении не денежных вкладов в уставный капитал, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества; при определении стоимости ценных бумаг, которые либо не обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг, либо обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг менее, чем шесть месяцев; при принятии решения о начальной цене продажи имущества в рамках процедур банкротства [15, c. 165].

Из-за недостаточной рыночности, может быть рассчитана частичная рыночная стоимость — нормативная стоимость (стоимость объекта оценки с ограниченным рынком). Она определяется на основе нормативов, утвержденных государственными регулирующими органами. При этом применяются единые шкалы нормативов. Обновление нормативов при определении стоимости осуществляется в соответствии с изменением макроэкономических условий хозяйственной деятельности. Величины нормативной стоимости и рыночной стоимости, как правило, различаются [14, c. 7].

1. Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком.

Представляет собой стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом

рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

1. Стоимость замещения.

Стоимость замещения — это сумма затрат на создание объекта, аналогичного по своим функциональным характеристикам объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки.

1. Стоимость воспроизводства.

Стоимость воспроизводства — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. В отличие от предыдущего вида стоимости предполагается создание точной копии оцениваемого объекта, но по ныне действующим ценам. Данный вид стоимости объективно характеризует стоимость объекта, однако ее определение часто оказывается невозможным по причине изменения технологии производства объекта, используемых материалов и других факторов [9].

1. Стоимость при существующем использовании.

Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

1. Инвестиционная стоимость.

Инвестиционная стоимость — стоимость, определяемая исходя из доходности объекта для инвестора при заданной норме прибыли. Применяется при проведении реорганизационных мероприятий и обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая определяется мотивами поведения типичных покупателя и продавца, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к доходности инвестиций, предъявляемых инвестором.

Инвестиционная стоимость определяется в случаях, если предполагается совершение сделки с объектом оценки в условиях наличия единственного контрагента; если объект оценки рассматривается в качестве вклада в инвестиционный проект; при обосновании или анализе инвестиционных проектов; при осуществлении мероприятий по реорганизации предприятия [23].

Основное отличие инвестиционной стоимости от рыночной в том, что она определяется при использовании объекта в некотором заданном инвестиционном проекте при фиксированных целях использования. Инвестиционная стоимость чаще всего применяется для оценки эффективности проекта или для раздела долей в инвестиционных проектах, когда собственник объекта и инвестор — разные лица и они хотят урегулировать свои отношения на основании справедливого раздела будущих инвестиционных доходов. Инвестиционная стоимость должна быть всегда больше рыночной, ведь если она меньше, то собственнику объекта нет никакого смысла участвовать в данном проекте, ему проще продать свой объект по рыночной цене, в этом случае он быстрее получит больше денег. Конечно, в результате проведения расчетов может оказаться и так, что инвестиционная стоимость будет меньше рыночной — это означает, что выбран неэффективный инвестиционный план.

1. Стоимость для целей налогообложения.

Стоимость для целей налогообложения — это стоимость объекта, определяемая для исчисления налоговой базы, рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов и признаваемая в качестве таковой государственными налоговыми органами. Данный вид стоимости, фактически, определяются не субъектами оценки, а лицами, указанными в соответствующих нормативно-правовых актах. Так, согласно статье 23 Налогового кодекса РФ налогоплательщики обязаны:

– уплачивать законно установленные налоги;

– встать на учет в налоговых органах, если такая обязанность предусмотрена настоящим Кодексом;

– вести в установленном порядке учет своих доходов (расходов) и объектов налогообложения, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах;

– представлять в установленном порядке в налоговый орган по месту учета налоговые декларации (расчеты), если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах;

– представлять в налоговый орган по месту жительства индивидуального предпринимателя, нотариуса, занимающегося частной практикой, адвоката, учредившего адвокатский кабинет, по запросу налогового органа книгу учета доходов и расходов и хозяйственных операций;

– представлять в налоговые органы и их должностным лицам в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом, документы, необходимые для исчисления и уплаты налогов;

– выполнять законные требования налогового органа об устранении выявленных нарушений законодательства о налогах и сборах, а также не препятствовать законной деятельности должностных лиц налоговых органов при исполнении ими своих служебных обязанностей;

– в течение пяти лет обеспечивать сохранность данных бухгалтерского и налогового учета и других документов, необходимых для исчисления и уплаты налогов, в том числе документов, подтверждающих получение доходов, осуществление расходов, а также уплату налогов, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом;

– а также, нести иные обязанности, предусмотренные законодательством о налогах и сборах [2].

Налоговый кодекс статья 40 определяет принципы определения цены товаров работ или услуг для целей налогообложения. Несмотря на то, что понятие цена и стоимость имеют различное значение, по мнению автора, до принятия иных правил определения стоимости для целей налогообложения, в рамках данного вида стоимости, их можно считать идентичными, так как налоговые органы определяют объективную ценность налоговой базы.

Для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь между взаимозависимыми лицами; по товарообменным операциям; при совершении внешнеторговых сделок; при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени [27, c. 298].

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, примененные сторонами сделки, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных товаров, налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Рыночной ценой товара признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии – однородных) то-

варов в сопоставимых экономических условиях. При этом учитываются обычные при заключении сделок между не взаимозависимыми лицами надбавки к цене или скидки. В частности, учитываются скидки, вызванные сезонными и иными колебаниями потребительского спроса на товары; потерей товарами качества или иных потребительских свойств; истечением сроков годности или реализации товаров; маркетинговой политикой, в том числе при продвижении на рынки новых товаров, не имеющих аналогов, а также при продвижении товаров на новые рынки; реализацией опытных моделей и образцов товаров в целях ознакомления с ними потребителей [19, c. 275].

1. Ликвидационная стоимость.

Ликвидационная стоимость объекта оценки — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок, меньший типичного для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Применение такой стоимости оправдано, когда применить стандартные сроки экспозиции невозможно по причинам физического или юридического характера. Также, расчет ликвидационной стоимости имеет смысл в случае, если быстрая продажа старой техники позволит сэкономить на аренде помещения и зарплате сотрудникам, при этом эта экономия будет больше, чем разница между рыночной и ликвидационной стоимостью. Ликвидационная стоимость всегда меньше рыночной, но для объектов обладающих очень высокой ликвидностью, то есть требующих очень мало времени для продажи. Ликвидационная стоимость применяется при решении следующих задач получение кредита; передача имущества в залог; ликвидация предприятия; принятие управленческих решений [25].

1. Утилизационная стоимость.

Утилизационная стоимость — это стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, из которых он состоит, с учетом затрат на его утилизацию. Это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден как совокупность содержащихся в нем элементов и материалов при невозможности продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования. Утилизационная стоимость определяется по окончании срока полезного использова-

ния объекта оценки, либо при наличии существенных повреждений, если дальнейшее использование объекта оценки по назначению невозможно.

1. Специальная стоимость.

Специальная стоимость — это стоимость, дополнительная по отношению к рыночной стоимости, которая может возникнуть благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим имуществом. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать в большей степени для покупателя, имеющего особый интерес, чем для рынка в целом. Такая стоимость может рассчитываться в целях определения синергетического эффекта при реорганизации предприятия [7, c. 8].

Разные виды стоимости объектов недвижимого имущества отражают многообразие ситуаций на рынке недвижимости, используются собственниками для достижения поставленных целей и имеют особенности при их оценке на определенный период времени и при конкретных обстоятельствах. При определении стоимости объекта оценки устраивается расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Датой оценки недвижимости является дата на которую устраивается стоимость объекта оценки. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок объекта оценки до даты совершения сделки с ним [22, c. 74].

Теория оценки различает рыночную стоимость и стоимости, отличные от рыночной. В соответствии с федеральным стандартом под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату проведения оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Главной отличительной особенностью любого нерыночного вида стоимости является то, что она не может быть той стоимостью, которая является результатом коллективной работы рынка, то есть нерыночные виды стоимости не имеют никакого отношения к рынку. С точки зрения методологии оценки нерыночная стоимость отличается от рыночной тем, что при расчете нерыночного вида стоимости в основном игнорируется основной рыночный принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (далее ННЭИ) объекта недвижимости [4].

На стоимость недвижимости влияют следующие факторы:

Спрос — численность данного товара или услуг, имеющееся на рынке платежеспособных покупателей. Самый крупный потенциальный спрос на рынке жилья.

Полезность — это способность имущества удовлетворять отдельные потребности человека. Полезность активизирует желание купить определенную вещь.

Полезность жилья — это степень комфортности проживания. Для инвестора, работающего на рынке недвижимости, максимальную полезность будет иметь земельный участок без ограничений на использование и застройку.

Дефицитность — это ограниченность предложения. Как правило, при росте предложения определенного товара цены на данный товар начинают снижаться, при снижении предложения — это расти.

Возможность отчуждаемости объектов — это возможность передачи имущественных прав, что дает возможность недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), то есть быть товаром. Раньше земля в России была единой государственной собственностью, поэтому земля не считалась товаром [18].

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

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

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

Третий уровень (непосредственного окружения) — это уровень влияния факто-ров, связанных с недвижимостью и во многом обусловленных его характеристиками [17, c. 91].

Факторы могут происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, затем всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием. К первому уровню относятся следующие четыре группы факторов.

Первая группа — это социальные факторы к ним относятся: базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения; тенденции изменения образовательного уровня, уровня преступности; стиль и уровень жизни.

Вторая группа — это экономические факторы, к которым относятся: общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий; факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения; факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги [8, c. 95].

Третья группа — это физические факторы к ним относятся: климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф; сейсмические факторы.

Четвертая группа — это политические (административные) факторы к ним относятся: политическая стабильность, безопасность; налоговая политика, финансовая политика, предоставление льгот; зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба; наличие и совершенство законодательства, лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности [25].

Ко второму уровню относится следующий фактор.

Местоположение: по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям; наличие и состояние коммуникаций; наличие объектов социально-культурного назначения; размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение; условия продаж; условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств [21].

К третьему уровню относятся следующие три группы факторов.

Первая группа — это физические характеристики к которым относятся физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность; качество строительства и эксплуатации; наличие коммунальных услуг; функциональная пригодность; привлекательность, комфорт.

Вторая группа — это архитектурно-строительные характеристики к ним относятся стиль, планировка, конструкции; объемно-планировочные показатели.

Третья группа — это финансово-эксплуатационные характеристики к ним относятся эксплуатационные расходы; стоимость строительства; доходы, генерируемые объектом недвижимости [26].

В соответствии со статьей 6 Федерального закона об оценочной деятельности субъекты различных форм собственности Российской Федерации, физические и юридические лица имеют право на проведение оценки, принадлежащих им недвижимости. Это право является безусловным и не зависит от установленной процедуры государственного статистического и бухгалтерского учета и составления отчетности. Ситуации, в которых проведение оценки обязательно, определены в статье 8 этого Закона; проведение оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов недвижимости, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, либо муниципальным образованиям [5].

**1.2 Принципы оценки недвижимости**

В основе формирования теории оценки как прикладной экономической дисциплины лежат принципы оценки. Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов. Принципы оценки недвижимости могут быть условно объединены в следующие четыре группы. Все принципы оценки недвижимости связаны между собой и является единой системой. Являясь отражением общих законов экономической теории, оценочные принципы представляют собой такое отражение и такую их интерпретацию, которые допускают эффективное решение собственных задач, возникающих в оценочной практике. В этом и состоит общая цель оценочных принципов [10, c. 16].

Принципы оценки объектов недвижимости — это свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Совокупность оценочных принципов представляет собой систему аксиом оценки. На основе системы принципов оценки формируются базовые концепции, составляющие идейную платформу подходов и методов оценки. Они также позволяют дать определения фундаментальных понятий теории оценки и описать их свойства, а также выявить взаимосвязи между ними. Теоретическим фундаментом процесса оценки является система оценочных принципов, на которых основывается расчет стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки формируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости объекта недвижимости [16].

Основные принципы оценки недвижимости объединены в четыре группы:

Первая группа представляет собой принципы, основанные на представлениях пользователя собственника о полезности объекта, в данную группу входят такие принципы как:

1. Принцип полезности.

Полезность — это способность объекта собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течении определенного периода времени.

Принцип имеет в виду, что любой объект собственности обладает собственностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности, удовлетворения социальных, а также психологических потребностей. Влияние полезности на стоимость зависит от потребительских характеристик недвижимости, к которым относят площадь, местоположение, качество ремонта и другие свойства полезности, существенно влияющие на стоимость объектов недвижимости [15, c. 164].

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают аспекты полезности.

С точки зрения затратного подхода принцип полезности означает, что рациональный потребитель никогда не заплатит за готовый объект больше, чем обойдется строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С точки зрения сравнительного подхода принцип означает, что рациональный покупатель никогда не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта обладающей такой же полезностью.

С точки зрения доходного подхода принцип означает, что стоимость определенного объекта сравнивается возможными инвестиционными объектами аналогичной полезности [13].

Для некоторых видов недвижимости наибольшая полезность достигается, если объекты оцениваются как отдельные элементы, другие могут оказаться более полезными в качестве составной части группы.

1. Принцип замещения.

Принцип замещения утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости авторынки наибольше способов будет пользоваться наименьшей ценой. Этот принципы рационального поведения участников рынка, не обремененных дополнительными затратами, обусловленными задержкой платежей. Согласно данному принципу покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем за другой объект со сходными потребительскими параметрами. Принцип замещения признает за покупателями и продавцами право выбор объектов недвижимости с одинаковыми характеристиками.

Принцип замещения наиболее полно реализуется при новом строительстве, а в районах массовой жилой или дачной застройки, когда преобладают однотипные земельные участки и высок уровень стандартизации архитектурных и градостроитель-

ных проектов зданий [24, c. 89].

Этот многофункциональный принцип лежит в основе любого из трех подходов к оценке стоимости: затратного, рыночного и доходного.

1. Принцип ожидания.

Определяется тем какой доход с учетом величины и сроков получения или какие выгоды и удобства от использования объекта включая выручку от последующей продажи ожидает получить собственник.

Вторая группа представляет собой принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта недвижимости, в данную группу входят следующие принципы:

1. принцип остаточной продуктивности;

Стоимость земельного участка обусловливается его продуктивностью (степенью эффективности на инвестированный капитал). В основе продуктивности находится прибыль, формируемая каждым из факторов производства.

Для любого фактора производства имеет место своя форма компенсации (оплаты его привлечения): для земельного участка — это рента, с целью труда заработная плата, для капитала — это доля, для предпринимательских усилий доход. Так как земля на физическом уровне недвижима, факторы труда, капитала и предпринимательской деятельности обязаны быть привлечены к ней. А это значит, что сперва должна быть сделана компенсация за применение этих факторов и только лишь уже после этого возможна оплата ренты [19, c. 73].

1. принцип вклада (предельной продуктивности);

Вклад — это совокупность, на которую изменяется стоимость объекта недвижимости, по причине, присутствия либо отсутствия какого-либо дополнительного элемента улучшений аграрного участка. Принцип вклада означает, что стоимость каждой конкретной составляющей недвижимости соответствует вкладу стоимости целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента в недвижимости. Фактически понесенные собственником расходы по преобразованию недвижимости могут сопровождаться изменением ее стоимости как в большую, так и в меньшую сторону либо не изменять стоимость. Этот принцип показывает, в какой степени дополнительное вложение средств в усовершенствование недвижимости повышает его стоимость.

1. принцип предельной производительности;

Предполагает, что улучшение в недвижимость будут добавлять к стоимости только до определенного предела, после которого темпы прироста стоимости становятся меньше, темпов дополнительных затрат на добавление ресурсов.

1. принцип сбалансированности (пропорциональности);

Принцип устанавливает, что стоимость недвижимости создается и поддерживается при условии равновесия различных противостоящих и взаимодействующих элементов, таких, как компоненты недвижимости, производственные факторы: заменый участок, рабочая сила, капитал и менеджмент. Необходимое равновесие достигается при оптимальном соотношении земли и других объектов, а положение дополнительного капитала не сопровождается получением дополнительной выгоды.

Принцип сбалансированности проявляется и во взаимосвязи недвижимости и внешней среды [27, c. 311].

1. принцип разделения и соединения имущественных прав.

Данный принцип означает, что имущественные права следует разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

Возможны различные способы разделения прав:

1. Пространственное — это разделение прав на воздушное пространство, почвенный слой земли, подземное пространство с недрами, водные ресурсы прибрежных полос, разделение здания на подвальные помещения, этажи.
2. Разделение по видам имущественных прав.
3. Разделение по времени владения или пользования.

Третья группа представляет собой принципы, обусловленные действием рыночной среды (внешней среды), в данную группу входят следующие принципы:

1. Принцип спроса и предложения предлагает, что цена недвижимости находится в прямой зависимости от спроса и в обратной — от предложения. Указанная зависимость обычно не носит пропорциональный характер.

Таким образом, изменение спроса и предложения на какой-либо объект приво-

дит к изменению равновесной цены. Взаимодействие спроса и предложения является следствием взаимодействия участников рынка недвижимости: производители и потребители, или продавцов и покупателей [20].

Предложение представляет собой количество объектов определенного вида недвижимости, предлагаемых на данном рынке и в данный период времени для продажи или аренды по соответствующим ценам при условии стабильности издержек производства. Спрос в сфере недвижимости — это потребность в приобретении или аренде в данный период времени какого-либо типа недвижимости по ценам данного рынка при условии стабильности численности населения, дохода, будущих цен и предпочтение собственников и пользователей.

1. Принцип конкуренции. Конкуренция возникает между покупателями и арендаторами является результатом взаимодействия усилий нескольких потенциальных покупателей или арендаторов при заключении сделки. Конкуренция возникает также между продавцами или владельцами недвижимости в процессе взаимодействия усилий если таких потенциальных продавцов или владельцев недвижимости при ее продаже или сдаче в аренду. Покупатели и продавцы недвижимости нацеленный на максимизация доходов при адекватном уровне риска. Поэтому в условиях рыночная конкуренция каждый объект недвижимости конкурируют не только со всеми другими объектами, пригодными для данного вида использования на конкретном секторе рынка, но и с объектами других сегментов рынка [6].
2. Принцип соответствия — это состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разрешенный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования.
3. Принцип изменения окружающей среды — это предполагает, что при оценки объекта недвижимости, а также возможных изменений экономических, социальных, юридических условий, при которых он используется.

Четвертая группа представляет собой принцип ННЭИ.

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это разумное и возможное использование обеспечения самую высокую текущую стоимость на дату оценки. При проведении оценки стоимости недвижимости обязательно проводят анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Существует два основных типа ННЭИ:

1. ННЭИ земельного участка как вакантного (свободного).
2. ННЭИ объекта недвижимости как улучшенного.

Анализ возможностей использования участка, как свободного. При определении ННЭИ участка земли, как свободного, принимаются во внимание целевое назначение и разрешенное использование; преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка; перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; текущее использование земельного участка. Каждый тип требует отдельного анализа и каждое потенциальное использование рассматривается с точки зрения четырех критериев. При этом очередность критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены [23].

Если потенциальное использование не отвечает какого-либо критерию, то оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. ННЭИ отвечает всем этим критериям.

Критерии определения ННЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.

Юридическая разрешенность. Отклоняются виды использования, выходящие за рамки существующих нормативных и законодательных ограничений. При этом анализу подлежат разрешенные виды землепользования, местные требования и ограничения в градостроительстве, правила регистрации сделок, законодательство в области охраны окружающей среды, строительные и жилищные кодексы, требования пожарной безопасности, использование памятников истории и культуры, наличие сервитутов и иных обременении в отношении объекта.

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности и так далее. К юридиче-

ским ограничениям относятся частные, то есть связанные с особенностями конкретного участка земли и объекта недвижимости, правовые ограничения [13].

1. Физическая возможность.

Физическая возможность. Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете, анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

1. Экономическая целесообразность.

Экономическая целесообразность. По сути, экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде. Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование различных проблем.

Первая проблема — это факторы, влияющие на спрос, к которым относятся: темпы и направление роста (сокращения) общины; размеры домашних хозяйств; половозрастная структура населения; этническая структура населения; уровень доходов населения [21].

Вторая проблема — это факторы, влияющие на предложение, к которым также относятся следующие:

– количество конкурирующих объектов;

– потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

Третья проблема — это основные характеристики конкурирующих объектов, к которым относятся:

– объемно – планировочное решение;

– этажность;

– эксплуатационная загруженность;

– дифференцированность использования;

– ставки арендной платы и тенденции в их изменении;

– предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

Четвертая проблема — это выбор целевого рынка, к которым относятся:

– определение круга потенциальных пользователей объекта;

– определение конкурентного преимущества варианта использования.

Основными видами конкурентного преимущества являются цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы); качество предлагаемых площадей; сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей. Подобный анализ позволяет выявить «разумно возможный», обоснованный (оправданный), то есть экономически целесообразный, вариант использования.

1. Максимальная доходность.

Максимальная доходность — это итоговый критерий для выбора ННЭИ объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

Итоговым критерием наилучшее и наиболее эффективное использование является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества. Для земли, как свободной, определение максимальной доходности производится следующим образом [17, c. 166].

Для каждого варианта потенциального использования исходя из сложившейся на рынке ситуации сначала определяются потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий. Потом чистый операционный доход (далее ЧОД) распределяется между зданием и землей.

С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Принцип ННЭИ важен и при анализе стоимости земельного участка. В случае отличия текущего использования земли от наилучшего и наиболее эффективного, стоимость пустующего земельного участка может превышать стоимость имеющихся на нем улучшений и может быть принято решение об их сносе с целью использования участка оптимальным образом [19, c. 152].

Если текущее использование земельного участка отлично от наилучшего варианта использования, но стоимость имеющихся на нем зданий и сооружений превышает его стоимость, то текущее использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при условии ее наилучшего использования не превысит стоимость имущества при текущем использовании. Результаты анализа ННЭИ учитываются при определении стоимости недвижимого имущества, при выборе варианта строительства и реконструкции, при анализе инвестиционных проектов.

Принцип ННЭИ объекта недвижимости как улучшенного. Предусматривает разумное и возможное использование объекта недвижимости, которая обеспечит ему наивысшую текущую стоимость на дату оценки. Этот принцип также является объединяющим для остальных [18].

Процесс оценки, который может быть разделен на шесть этапов:

Первый этап. Определение цели и задачи оценки. Цели оценки — определение оценочной стоимости, который необходимо клиенту для принятия обоснованного решения для осуществления инвестиций, переоценки основных фондов, продажи, принятие решения о предоставление кредита под залог недвижимости или приобретение какого-либо объекта недвижимости. В зависимости от потребностей клиентов оценщик определяет особый вид стоимости в каждом конкретном случае. Используя наличие возможных правовых ограничений, которая способна повлиять на стоимость оцениваемого объекта. Также на этапе определения задачи необходимо уточнить и согласовать с клиентом дату оценки.

Второй этап. Составление программы и плана оценки. Для того, чтобы процесс оценки был эффективным, необходимо на первых же этапах работы определить структуру процесса. Программа оценки должна предусматривать анализ общих факторов, влияющих на стоимость объекта, количество и уровень квалификации экспертов, которых необходимо привлечь для осуществления процесса, стоимость работы в зависимости от сложности поставленных задачи и так далее.

После рассмотрения общей информации составляется план работы, в котором фиксируются конкретные факторы, влияющие на стоимость объекта, определяются данные, необходимые для решения поставленной задачи, выявляется возможность применение традиционных подходов к оценке. Составляется общий график работ.

Третий этап. Сбор и анализ информации. Для квалификационного проведения работы оценщик должен определить, какие данные могут потребоваться ему при осуществлении процесса оценки: экономические, социальные и так далее. Организации, профессионально осуществляющий оценку, постоянно пополнять свою базу данных сведениями, которые могут повлиять на стоимость объекта возможные оценки в тех регионах, где они работают, взятую как из экономической прессы, так и полученные сети интернет или специальных информационных источников. При работе с конкретным объектом осуществляется сбор специальных данных, относящиеся к конкретному объекту: основание прав собственности, государственная регистрация, физические параметры оцениваемого объекта и так далее [23].

Но сама по себе информация не имеет ценности самостоятельной ценности. Оценщику необходимо определить, насколько полученные данные относятся к решению конкретной задачи, степень их полезности, в какой конкретной мере они актуальны, каковы возможные отклонения или искажения, а также исходя из опыта оценщика, насколько эти данные обоснованы.

Четвертый этап. Анализ данных в контексте различных подходов к оценке. Оценка имущества основана на применение трех основных подходов: доходного, сравнительного и затратного. Для каждого подхода существуют свои специфические методы, приемы и условия. Современный рынок недвижимости ставят перед инвесторами новые задачи. Очень важно принять правильное решение о размещении денежных средств, что предполагает тщательное изучение объекта инвестирования с точки зрения его доходности. В этом случае помогут уже апробированные методики, основанное на применении доходного подхода при оценке дохода от недвижимости [22, c. 72].

Пятый этап. Согласование. Согласование результатов оценки — это определение окончательной стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, при котором каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля. Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Шестой этап составление отчета. Отчет об оценке является документом, который направлен на донесение результатов оценки до Заказчика. Поэтому одна из первых функций отчета — информативная. Для того, чтобы не было разночтений и спекуляций со стороны субъектов оценочной деятельности, существует ряд обязательных критериев по оформлению, хранению и использованию Отчета, тем не менее, что в целом его оформление является свободным. Более того, и степень информативности, и характер использования отчета во многом зависит от вида отчета [18].

Некоторые этапы процесса оценки носят общетехнический характер, другие могут непосредственно вести к заключению о стоимости, однако ни один из них не имеет такого важного и существенного значения для определения стоимости, как анализ ННЭИ. Анализ ННЭИ является ключевым этапом во всем процессе оценки и выступает основой применения доходного, затратного и сравнительного подхода к оценке недвижимости [20].

**2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**2.1 Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости**

В оценке недвижимости существуют три общепринятых подхода к определению стоимости: затратный, сравнительный и доходный. В каждом подходе имеются свои сложившиеся методы, приемы и процедуры. Обнаруживается концептуальное сходство подходов к оценке различных объектов собственности. Вид оцениваемого объекта определяет особенности конкретных методов, вытекающие из специфических проблем оценки, присущих, как правило, только данному виду собственности.

Первым подходом является затратный подход, который основан на предположении о том, что затраты на строительство объекта недвижимости в совокупности с затратами на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимого имущества. Однако следует учитывать, что затраты на создание объекта недвижимости не являются эквивалентом его рыночной стоимости [24, c. 348].

Затратный подход наиболее уместен при оценке объектов, недавно сданных в эксплуатацию, он приводит к наиболее убедительным результатам в случае достаточно обоснованной стоимости земельного участка и незначительном накопленном износе улучшений. Затратный подход правомерен при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и другого имущества, сделки по которому редко заключаются на рынке, может быть использован при оценке для целей страхования. Данный подход при оценке объектов, подлежащих реконструкции, позволяет установить, будут ли строительные затраты компенсированы увеличением операционного дохода или выручки от продажи имущества. Применение затратного подхода в данном случае позволяет избежать риска избыточных капиталовложений. Также затратный подход используется для целей налогообложения имущества юридических и физических лиц, при аресте недвижимого имущества, для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли [22, c. 74].

Сфера применения затратного подхода достаточно узка и используется при:

– оценке недвижимости на рынках, характеризующихся отсутствием достаточной информации для применения рыночного или доходного подходов;

– оценке специализированных зданий, которые, как правило, не способны приносить доход, а информация об их продажах отсутствует;

– при страховании недвижимости, когда страховая сумма, страховой взнос, страховое возмещение определяются, исходя из затрат страхователя;

– при исчислении установленных законодательством налогов и сборов;

– при переоценке основных фондов и в некоторых других случаях.

Оценка имущества затратным подходом осуществляется поэтапно:

На первом этапе производится определение стоимости земельного участка.

Для оценки земельного участка используется 3 подхода.

Сравнительный подход включает в себя следующие методы:

Метод сравнения продаж. Метод базируется на информации о ценах продаж земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого земельного участка.

Метод переноса (распределения). При использовании этого метода используются данные о продажах объектов, расположенных на аналогичных участках, при условии, что есть или может быть рассчитано соотношение между стоимостью земли и стоимостью улучшений [17, c. 92].

В основе использования метода лежит принцип сбалансированности, в соответствии с которым что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом. Следующим подходом является доходный подход, который включает в себя такие методы как:

Метод капитализации земельной ренты. Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при возможности получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка для земли. Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при возможности застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими стабильный доход.

Метод предполагаемого использования. Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при возможности использования земельного участка способом, приносящим доход [10, c. 15].

Третьим подходом к оценке земельного участка является затратный подход.

В рамках данного подхода используется три метода — это оценка земель населенного пункта исходя из затрат на создание инфраструктуры; оценка земель населенного пункта по условиям инвестиционных контрактов; определение стоимости земли на основе нормативной цены.

На втором этапе затратного подхода к оценке имущества производится расчет стоимости нового строительства объекта недвижимости.

Существуют такие методы определения нового строительства как:

Метод укрупненных обобщающих показателей стоимости. Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивающим точность порядка 15–20%. Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы подобного типового сооружения или со средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Метод укрупненных, обобщающих показателей стоимости. Характеризуется относительной погрешностью в расчетах в пределах 10%. Сущность метода заключается в расчете стоимости нового строительства, как суммы стоимостей возведения основных элементов здания и видов работ [9].

Ресурсный метод. Представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах ресурсов, необходимых для реализации проектного решения.

Базисно-индексный метод. Основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне.

Метод определения стоимости нового строительства на базе сводного сметного расчета. Составляется в целом на строительство независимо от числа генеральных подрядных строительно-монтажных организаций, участвующих в нем.

Метод определения стоимости строительства с помощью укрупненных показателей восстановительной стоимости (далее УПВС). учитывают осредненные затраты в объеме всех глав сводного сметного расчета стоимости строительства. Областью применения УПВС являются здания и сооружения [26].

Третий этап определение накопленного износа здания.

Под накопленным износом понимается величина потери объектом рыночной стоимости с течением времени вследствие воздействия на объект внутренних и внеш-них факторов. Износ определяется по отношению к текущим затратам, рассчитанном на первом этапе применения затратного метода.

В оценке различаются три методаопределения величины накопленного износа: метод разделения; метод срока жизни; рыночный метод.

Первый метод разделениязаключается в учете всех видов износа, к которым относятся: устранимый физический износ; неустранимый физический износ; устранимый функциональный износ; неустранимый функциональный износ; экономический (внешний) износ. Утрата объектом своих потребительских качеств вследствие эксплуатации или естественных (природных) факторов, называется физическим износом. Физический износ может определяться как в целом по объекту, так и по его отдельным элементам [28].

Функциональный износ – утрата объектом своих потребительских качеств с точки зрения требований его потребителей, современных рыночных стандартов.

Износ считается устранимым, если затраты на устранение дефекта являются меньшими по величине, чем добавляемая при этом стоимость. А, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость, то износ относится к неустранимому. Функциональный износ, так же, как и физический, бывает устранимым и неустранимым. Критерий отнесения износа к устранимому или неустранимому такой же, как и в случае с физическим износом. Соответственно стоимость устранимого функционального износа определяется как затраты, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта. Устранимый функциональный износ вызывается: недостатками, требующими добавления элементов; недостатками, требующими замены или модернизации элементов [16].

Неустранимый функциональный износ может быть вызван как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта недвижимости.

Внешний (экономический) износ выражается в снижении функциональной пригодности недвижимости, вызванном внешними по отношению к ней негативными факторами: общим упадком района, неудачным местоположением объекта и другое. Если физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия в большинстве неустраним [27, c. 153].

Он традиционно рассчитывается двумя методами: связанных продаж, когда сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой — нет, разница в ценах продаж трактуется как внешний износ; капитализации рентных потерь с использованием валового рентного мультипликатора (далее ВРМ). В данном методе осуществляется сравнение доходов от арендной платы сопоставимых объектов, причем один подвергается негативному внешнему воздействию, а другой — нет.

Таким образом, критерием устранимости является не только физическая возможность избавления от износа, но главное — экономическая целесообразность такого устранения. Общая величина накопленного износа при использовании метода разделения определяется путем суммирования отдельных видов износа:

Второй метод срока жизни. При применении этого метода оперируют следующими понятиями:

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в его стоимость вследствие общего устаревания объекта. Срок физической жизни объекта — это период времени, в течение которого здание существует. Срок физической жизни заканчивается сносом здания. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния. Это возраст, который соответствует его физическому состоянию Срок оставшейся экономической жизни здания составляет период от даты оценки и до окончания экономической жизни объекта. Нормативный срок службы — это определенный нормативными актами срок службы зданий и сооружений.

Третий метод рыночный, предполагает сравнение оцениваемого здания с аналогами, для которых уже рассчитана величина износа [19, c. 83].

На четвертом этапе определяется поправка рассчитанной стоимости замещения на величину износа и получение восстановительной текущей стоимости здания.

Поправка производится по формуле (1):

ОС=СС-НИ (1)

где ОС – остаточная стоимость;

СС – стоимость строительства;

НИ – накопленный износ.

На пятом этапе производится определение вмененных издержек. Вмененные издержки представляют собой потерю дохода в период строительства объекта.

Шестой этап. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости. Рыночная стоимость объекта оценки определяется путем суммирования рыночной стоимости земельного участка, остаточной стоимости здания или сооружения определенной на четвертом этапе и вмененных издержек, рассчитанных на пятом этапе [8, c. 208].

Другой подход к оценки — это сравнительный подход.

Основная идея метода состоит в том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости цену большую, чем та, по которой может быть приобретена аналогичная недвижимость. Применение рыночного подхода предполагает определение стоимости оцениваемого объекта через его сравнение с объектами, проданными на данном рынке в течение недавнего времени. Этот подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявление различия. Основу сравнительного подхода составляют предложения на рынке недвижимости. Условия применения сравнительного подхода для оценки недвижимости: объект не должен быть уникальным; информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок; факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы [6].

Сравнительный подход базируется на принципах:

* замещения;
* сбалансированности;
* спроса и предложения.

На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения поправок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости, оцениваемого объекта. В рамках сравнительного подхода используется 2 метода:

Первый метод сравнения продаж. В настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и ее доступности при проведении [24, c. 78].

Рассмотрим следующие этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж:

1. Изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости особенно того сегмента, которому принадлежит оцениваемы объект.
2. Сборы и проверка информации по объектам аналогам.
3. Расчет и внесение поправок.
4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках подхода.

Каждый из этих этапов необходим для определения стоимости объекта, но особое значение имеет правильное внесение поправок в имеющиеся данные о ценах при определении стоимости оцениваемого объекта. При внесении поправок используются количественные и качественные методы. При использовании количественных методов оценщик должен определить величину поправок. Для определения этих «цен» используется несколько методов: анализ необходима поправка. Одним из основных приемов, используемых для определения величины поправки, является метод парных продаж. Суть состоит в нахождении на рынке и сравнении друг с другом продаж объектов, отличающихся друг лишь одним элементом [18].

Величина поправок при оценке стоимости объектов недвижимости может быть определены также методом регрессионного анализа с использованием значительных массивов данных о характеристиках объектов недвижимости и ценах их продаж. \

После определения величины необходимых поправок можно переходить к определению стоимости объекта путем сравнения его с объектом-аналогом.

Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости определяется путем внесения поправок в известную цену объекта-аналога.

Поправка может производиться в трех основных вариантах: в денежном выражении; в процентах; в общей группировке.

Возможны два варианта на кумулятивной основе и на независимой основе [15, c. 163].

Институт оценщиков недвижимости рекомендует следующую последовательность внесения поправок:

1. Состав имущественных прав.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия продажи.
4. Время заключения сделки с объектом-аналогом.
5. Местоположение и окружение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики объекта.

Существенным является вопрос о том, какие же поправки следует вносить на кумулятивной основе, а какие — на независимой. Правила, выработанные на основе опыта оценки, разрешают эту проблему следующим образом:

Поправки, отражающие условия сделки, следует вносить на кумулятивной основе. К этим поправкам относятся: на передаваемые права; на условия финансирования; на условия продажи; на время продажи.

Поправки, относящиеся к характеристикам объекта, вносятся на независимой основе: местоположение; состояние объекта; дополнительные элементы; экология.

К качественным методам определения величины поправок относят метод общей группировки и метод индивидуальных опросов [13].

Метод общей группировки применяется в случае, если имеются данные о достаточно большом количестве продаж с незначительным разбросом цен. В этом случае оценщик имеет право не вносить отдельные поправки, а оценить отличия оцениваемого объекта от представленных на рынке в целом. Если разброс цен невелик, то применение этого приема может быть оправданным. Метод индивидуальных опросов основан на анализе мнений операторов рынка объектов недвижимости о значениях того или иного ценообразующего фактора.

Второй метод валового рентного мультипликатора.

Валовой рентный мультипликатор представляет собой показатель отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный пока-затель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора: [21].

Первый этап. Оценивается валовой доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный.

Второй этап. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода.

Третий этап. Вносятся необходимые поправки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом.

Четвертый этап. По каждому аналогу рассчитан валовой рентный мультипликатор: ВРМ определяется как отношение цены продажи на доход объекта аналога.

Пятый этап. Определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам.

Шестой этап. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта недвижимости [12, c. 302].

Рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле (2):

(2)

где – стоимость оцениваемого объекта;

– ДВД или ПВД оцениваемого объекта;

– валовый рентный мультипликатор.

Второй метод дисконтирования денежных потоков.

Третьим подходом к оценке недвижимости является доходный подход используется только для оценки такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы недвижимости:

– принцип ожидания (на величину стоимости недвижимости в настоящий момент влияет ожидание будущих доходов);

– принцип замещения [20].

Инвесторы вкладывают свой капитал в объекты недвижимости для того, чтобы они обеспечивали ожидаемый ими уровень дохода. Поэтому, принимая решение о покупке доходного объекта недвижимости, инвестор должен основываться на результатах оценки по доходному подходу. Доходным подходомназывается совокупность методов оценки объекта недвижимости, приносящего доход, основанных на выявлении чистого дохода, который он генерирует, и преобразовании дохода в стоимость с использованием ставок капитализации или дисконтирования, соизмеримых по уровню риска с альтернативными издержками привлечения капитала.

Задача оценщика при использовании данного подхода состоит в том, чтобы определить, каким методом выполнить оценку стоимости объекта, рассчитать чистый доход, который является ключевым показателем стоимости, и преобразовать его в стоимость путем капитализации или дисконтирования. Ключевым в данном исследовании является анализ рынка аренды аналогичных объектов недвижимости. Если оценщик использует в процессе оценки метод дисконтированных денежных потоков (далее МДДП), то он в полной мере должен применять в расчетах теорию стоимости денег во времени [17, c. 155].

При этом следует учесть, что доходность капитала в других сферах влияет на требования доходности в сфере недвижимости.

Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость имущества определяется текущей стоимостью будущих доходов от его использования, то есть фактически инвестор приобретает право получения будущих доходов. Однако деньги, полученные в будущем, не равны аналогичной сумме, полученной сегодня. Для определения стоимости имущества, приносящего поток доходов в будущем, необходимо последние привести к текущему (сегодняшнему) значению. В общем случае для этого используется процедура дисконтирования, которая может быть применена к любой модели доходов и стоимости объекта (если они спрогнозированы в абсолютных (денежных) величинах. Но специфика оценки стоимости недвижимого имущества такова, что необходимо учитывать, как меняются доходы и стоимость с течением времени [5].

Имеются два метода превращение дохода, получаемого дохода от владения недвижимостью, в оценку стоимости. Это метод капитализации и дисконтирования.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде: текущих и будущих денежных поступлений; текущей и будущей экономии на налогах; доход от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продажи в будущем или залоге под ипотечный кредит; налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого в имущества будущем; других возможных денежных поступлений и выгод.

Доходный подход основывается на трех принципах оценки недвижимости:

1. принцип ожидания;

Данный принцип характеризует точку зрения покупателя на будущее годы и их настоящую стоимость. Исходя из этого принципа рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих их из прав владения или иных имущественный прав на данный объект.

В основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени.

1. принцип спроса и предложения;

Данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого можно определить, как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения [18].

1. принцип замещения.

Этот принцип характеризует точку зрения информированного покупателя, который заплатит за объект сумму, большую стоимости аналога одинаковой полезности на том же сегменте рынка и которая при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из этого принципа ясно, что арендная плата, норма прибыли, величины затрат, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации определяется аналогичными показателями на рынке. Метод капитализации дохода, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка [9].

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации дохода.

1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциа-

льного валового дохода (далее ПВД).

ПВД представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов, который можно получить рассчитав по формуле (3):

ПВД = S × Са (3)

где S — площадь в , сдаваемая в аренду;

Са — арендная ставка за 1.

Как правило, величина арендной платы зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, времени аренды и так далее.

1. Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода (далее ДВД). ДВД определяется, как потенциальный валовый доход минус потери от недоиспользования минус потери при сборе арендной платы плюс прочие доходы.
2. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке [25].

При анализе доходов и расходов используют как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо учитывать при капитализации доходов, – потоки денежных средств для различных объектов должны рассчитываться на одной основе, то есть нельзя сравнивать потоки, рассчитанные на основе ретроспективных данных, с потоками, рассчитанными на основе прогнозных данных, то же самое касается и учета налогообложения.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами. Операционные расходы принято делить на эксплуатационные расходы или условно-переменные, расходы на замещение или резервы и на эксплуатационные. Эксплуатационные расходы делятся на две группы: [24, c. 43].

Условно-постоянные расходы — расходы величина которых не зависит от эксплуатаций загруженных зданий и уровня предоставленных услуг.

Условно-переменные — это расходы величина которых зависит от эксплуатаций загруженности зданий и уровня предоставленных услуг.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование, мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий, расходы на косметический ремонт.

Эксплуатационные расходы — это расходы, непосредственно связанные с эксплуатацией здания.

1. Определение итогового показателя потоков денежных средств.

ЧОД представляет собой действительный валовый доход за вычетом всех статей расходов, за исключением задолженности по кредитам, налогам и амортизационным отчислениям [8, c. 32].

1. Определение коэффициент капитализации. Понятие процента капитализации применимо к недвижимости включает доход на капитал и возврат капитала. Коэффициентом капитализации можно назвать процентную ставку, используемую для перерасчета показателя дохода в показатель стоимости. Доход на капитал — это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения. Возврат капитала называют возмещением капитала.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать такие факторы как, компенсация за безрисковые; неликвидные инвестиции; компенсация за риск; компенсация за низкую ликвидность; компенсация за инвестиционный менеджмент; поправка на прогнозируемое повышение или снижение стоимости недвижимости. Существует несколько методов определения коэффициента капитализации: метод рыночной выжимки, метод кумулятивного построения, метод связанных инвестиций, метод инвестиционной группы, метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат, метод Элвуда [28].

Первый метод представляет собой метод рыночной выжимки является самым простейшим и точным для определения стоимости какой-либо недвижимость с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам и полезности недвижимости.

Второй метод представляет собой метод кумулятивного построения. Этот метод определения ставки капитализации делит ее на составные части. Двумя основными компонентами ставки капитализация являются: процентная ставка и ставка возмещения капитала [21].

Процентную ставку разбивают на несколько составляющих: безрисковую ставку, ставку на дополнительный риск, компенсацию на низкую ликвидность, компенсацию на инвестиционный менеджмент, поправка на прогнозируемое повышение или снижение стоимости недвижимости.

Безрисковая ставка. Ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестированный капитал с учетом фактора времени.

Ставка на дополнительный риск. Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаг. Имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя по какому-нибудь инвест-проекту [20].

Компенсация на низкую ликвидность. Ликвидность показывает, на сколько быстро недвижимость может быть превращена в денежные средства.

Компенсация на инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы.

Ставка на возмещение капитала. Величина, равная единице, деленной на число лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Третий метод представляет собой метод связанных инвестиций. Так как большинство объектов недвижимости покупается с помощью заемного и собственного капитала, то общая ставка капитализации должна удовлетворять рыночным требованиям дохода на обе части инвестиций [8, c. 201].

Четвертый метод представляет собой метод инвестиционной группы. В общем виде метод инвестиционной группы принимает во внимание, какая часть выкупного капитала приходится на ипотечный кредит и какая — на собственный капитал. Он взвешивает доли в выкупном капитале по ставке процента и требуемой ставке конечной отдачи на собственный капитал соответственно.

Пятый метод представляет собой метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат. Коэффициент капитализации применительно к недвижимости включает в себя доход на капитал и возврат капитала. Потоки доходов на инвестиции, поступление которых прогнозируется равными суммами в течение неограниченного срока, если не прогнозируются изменения стоимости вложенного капитала, могут быть капитализированы по поставки процента.

В случае возмещения инвестиционных затрат происходит в момент перепродажи актива. Весь поток доходов является доходом на инвестиции. В случае, если прогнозируется изменение стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала.

В последний метод входит метод Элвуда. Метод Элвуда в дополнение к методу связанных инвестиций учитывает продолжительность периода планируемых капиталовложений, а также снижение или повышение стоимости недвижимости в течение этого периода [28].

6. Определение стоимости в рамках метода капитализации дохода. Стоимость объекта недвижимости определяется путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Другим методом является метод дисконтирования денежный потоков, который определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом поправки на степень риска их получения. Более сложен, детален, позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Используется для оценки объектов с нестабильным потоком доходов, по сравнению с методом капитализации доходов оценивается как более сложной, трудоемкий, однако детальная проработка всех используемых параметров позволяет получить более объективный результат [12, c. 43].

Метод дисконтирования денежный потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых потоков доходов и остаточной стоимости.

Применяется МДДП, когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; потоки доходов и расходов носят сезонный характер; оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект; объект недвижимости строится или только что построен и ввод [27, c. 66].

МДДП применим к объекты недвижимости: приносящим доход, имеющий неравные потоки доходов и расходов, имеющим равные потоки расходов, приносящим доход объектом недвижимости после проведение реконструкции. Этот метод применяется для определения текущей стоимости тех будущих доходов, которые принесут использование недвижимости и возможная его продажа.

Определение обоснованной рыночной стоимости с применением метода дисконтированных денежных потоков можно разделить на четыре основных этапа:

Первый этап. Составляется прогноз потока будущих доходов в период владения объектом недвижимости.

Второй этап. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта недвижимости на конец периода владения, то есть стоимость предполагаемой продажи, даже если в действительности продажа не планируется.

Третий этап. Выводится ставка дисконта для оцениваемой недвижимости на существующем рынке.

Четвертый этап. Производится приведение будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости [13].

МДДП наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Это связано со спецификой такого понятия, как недвижимое имущество. Недвижимость приобретается инвестором в основном из-за определенных выгод в будущем. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность с позиций того, как денежное выражение этих будущих преимуществ соотносится с ценой, по которой объект может быть приобретен.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущего дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости. Согласно ФСО № 1 подход к оценке выбирается оценщиком индивидуально, исходя из возможности получения данных об объекте недвижимости, при этом согласно законодательству РФ оценочной деятельности оценщик обязан использовать три подхода к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода [4].

**2.2 Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Иркутск, ул. Гоголя, 45, квартира 80**

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, находящаяся в жилом доме по адресу: Российская Федерация, г. Иркутск, Свердловский район, улица Гоголя, дом 45, кв. 80. Время до центра города без пересадок на общественных автобусах маршрута № 67, 480, 80 составляет примерно 25 минут, интервал между рейсами примерно 10 минут, а на личном транспорте можно добраться всего за 11 минут. Расстояние от дома до остановки на общественном транспорте составляет 270 метров (3 минуты пешком).

В ближайшем окружении оцениваемого объекта располагаются жилые дома, административные здания, коммерческие помещения, а также учебные заведения среднего и высшего образования. В преимуществе кирпичные, многоэтажные здания. Плотность застройки высокая — 75%, большинство жилых домов с административными помещениями постройки с 1965 по 1990 годов.

Состояние и развитие социальной инфраструктуры района хорошее. В шаговой доступности от объекта недвижимости располагаются: аптеки, супермаркеты СЛАТА, АБСОЛЮТ, ЯНТА, гостиничные комплексы, парк инициативной молодежи, роща «Звездочка», спортивный клуб, фитнес клуб, студия красоты, бассейн, музыкальная школа, две средней школы, 36 лицей, дворец культуры имени Горького, два детского садика, детская поликлиника, Почта России, городская больница, торговый центр, ученые заведения такие как ИРГУПС, ИРНИТУ, ИТАС, Геологоразведочный техникум, Сибирский колледж транспорта и строительства и многое другое.

Прилегающая территория облагорожена насаждениями, двумя детскими площадками, тротуарами, освещением, парковками и охраняемой автостоянкой. Здание, в котором расположен объект построен в 1978 году, а последний капитальный ремонт проводился в 2004 году. Квартира находится на 4 этаже 5-ти этажного дома. Квартира не несет обременений. Квартира с общей площадью 63 и полезной 38. Техническое состояние дома удовлетворительное, износ примерно 26%.

Основой дома является ленточный фундамент, стены кирпичные, перекрытие железобетонное, кровля изготовлена из асбестоцементных материалов. Также есть оснащение коммунальных услуг, таких как центральное – водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение. Вытяжная вентиляция. Горячее водоснабжение — открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети. Есть дополнительные удобства – домофон.

В квартире имеется 3 комнаты с раздельной планировкой, также застекленный балкон. Санузел раздельный, площадь санузла 3, площадь ванной комнаты 4. В 2018 году был проведен евро ремонт, во всей квартире установлен натяжной потолок, постелен ламинат. Окна пластиковые, межкомнатные двери деревянные, входная дверь металлическая.

Описание объекта оценки приведено в таблице 1.

Таблица 1

Описание объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Характеристика | Значение характеристик |
| Адрес | РФ, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Гоголя 45, кв. 80 |
| Расстояние до остановки общественного транспорта | 270 метров (3 минуты пешком) |
| Время до центра на общественном транспорте | 25 минут |
| Время до центра на личном транспорте | 10 минут |
| Границы окружения | В шаговой доступности |
| Типичное использование окружения | Жилые дома, административные здания, коммерческие помещения, учебные заведения |
| Основной тип застройки | Уличный |
| Основной тип зданий | Многоквартирные дома |
| Этажность | Многоэтажные |
| Социальная инфраструктура | Аптеки, супермаркеты СЛАТА, АБСОЛЮТ, ЯНТА, Хлеб соль, гостиничные комплексы, роща «Звездочка», фитнес клуб, музыкальная школа, две средней школы, 36 лицей, дворец культуры имени Горького, два детского садика, детская поликлиника, городская больница, ученые заведения такие как ИРГУПС, ИРНИТУ, ИТАС, Геологоразведочный техникум, Сибирский колледж транспорта и строительства и многое другое |
| Благоустройство территории | Автостоянка, тротуары, освещение, детские площадки |
| Сегмент рынка | Рынок жилых помещений |
| Право собственности | Полное право собственности |
| Обременение | Без обременений |
| Год постройки | 1978 |
| Год последнего капитального ремонта | 2003 |
| Этаж/этажность | 4/5 |
| Общая площадь, | 63 |
| Продолжение таблицы 1 | |
| Характеристика | Значение характеристик |
| Полезная площадь, | 38 |
| Материал стен | Кирпичные |
| Количество комнат | 3 |
| Балкон, лоджия | Балкон |
| Отделка | Евро ремонт |
| Планировка санузла | Раздельная |
| Состояние квартиры | Хорошее |
| Планировка квартиры | Раздельная |

Для определения стоимости объекта оценки применяем сравнительный подход в рамках которого использовался метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает следующую процедуру расчета.

На 1 этапе был проанализирован рынок трехкомнатных квартир в Свердловском районе г. Иркутск, 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 «Циан», откуда было взято три объекта недвижимости наиболее схожих на оцениваемый объект. Описание которых приведено в таблице 2.

Таблица 2

Описание объектов аналогов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Характеристика | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Адрес | РФ, г. Иркутск, Свердловский район, улица Гоголя 79 | РФ, г. Иркутск, Свердловский район, улица Лермонтова, 90 | РФ, г. Иркутск, Свердловский район, улица [Гоголя](https://www.mirkvartir.ru/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA/%D0%93%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D1%8F+%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0/), [45](https://www.mirkvartir.ru/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA/%D0%93%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D1%8F+%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0/2295709/) |
| Цена предложения, в рублях | 3 868 200 | 3 483 000 | 3 708 800 |
| Сегмент рынка | Рынок жилых помещений | Рынок жилых помещений | Рынок жилых помещений |
| Право собственности | Полное право собственности | Полное право собственности | Полное право собственности |
| Условия  финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Обременение | Без обременений | Без обременений | Без обременений |
| Год постройки | 1976 | 1965 | 1978 |
| Год последнего капитального ремонта | 2001 | 1990 | 2004 |
| Этаж/этажность | 3/5 | 2/4 | 4/5 |
| Общая площадь, | 63 | 60 | 61 |
| Продолжение таблицы 2 | | | |
| Характеристика | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
| Полезная площадь, | 40 | 50 | 40 |
| Материал стен | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные |
| Количество комнат | 3 | 3 | 3 |
| Балкон, лоджия | Балкон | Нет | Балкон |
| Отделка | Косметический ремонт | Косметический ремонт | Косметический ремонт |
| Планировка санузла | Раздельная | Раздельная | Раздельная |
| Состояние квартиры | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Планировка квартиры | Смежно-раздельная | Смежно-раздельная | Смежно-раздельная |

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

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

* 1. Право собственности.
  2. Условия финансирования.
  3. Условия продажи.
  4. Дата 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 поправки 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.

При расчете стоимости в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки с целью приведения характеристик аналогов к оценке.

Поправка на право собственности. Поправка на данный элемент сравнения не вносилась, потому что у объектов-аналогов и объекта оценки имеются одинаковые права собственности.

Под поправкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями. Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то поправка составляет 5–10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки.

Условия финансирования. Поправка на стоимость не вносилась, так как у объектов-аналогов и объекта оценки совпадают условия финансирования.

Поправку на условия финансирования можно в некоторых случаях определить путем сравнения цены продажи сопоставимых объектов, имеющих льготные условия кредитования, с объектами, имеющими рыночные условия кредитования. Опросив покупателей и продавцов сопоставимых объектов, оценщик рассчитал влияние льготного кредитования на каждую цену продажи посредством дисконтирования льготы покупателя к текущей стоимости.

Условия продажи. Поправка на данный элемент сравнения не вносилась, так как у объектов-аналогов и объекта оценки имеются одинаковые условия продажи. При оценке объекта, в отношение которого субъекты намерены совершить сделку, учитываются и условия самой сделки. В случае, если объект оценки свободен и в юридическом и физическом плане от прав третьих лиц, то применяются поправка на условия сделки — на 10% дороже. Это средний показатель поправки.

Дата продажи. Поправка стоимости объектов-аналогов не производилась, потому что разница дат продаж — в течение месяца. Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло больше месяца, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Поправка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно — тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Материал стен. Поправка не производилась, потому что материал стен у объектов-аналогов совпадает с объектом оценки. Материал стен оказывает влияние на долговечность службы объекта, на его теплотехнические характеристики, расположение швов/стыков элементов, а также конструктивные особенности планировок.

Количество комнат. У объектов-аналогов и объекте оценки равное количество комнат, поэтому на данный элемент сравнения поправка не вносилась.

Планировка санузла. Изменение скорректированной стоимости не произошло, так как у объектов-аналогов и объекта оценки одинаковая планировка санузла.

Цена предложения. На основе анализа рынок недвижимости можно сделать вывод, что цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на уровне 1–2,5%. При сложившейся ситуации на рынке в настоящее время, величина поправки на торг составляет 1,8%. В достаточно редких случаях цена сделки и цена предложения совпадают. При внесении Поправки на торг принимается во внимание разница между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения.

Местоположение. Поправка стоимости объектов-аналогов не производилась, так как они расположены в одном районе, примерно недалеко друг от друга. Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существующих рыночных отношений.

Поправка составляет до 15% в случае, если объект оценки удалена от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от остановки общественного транспорта до квартиры, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1%.

Этаж расположения квартиры. Поправка не была произведена так как квартиры расположены не на первом и не на последних этажах здания, но квартиры на первых и последних этажах жилых домов стоят дешевле, чем квартиры, расположенные между первым и последним этажами.

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость — это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних этажах

Поправка на этаж составляет 15% — на первый этаж и 10% — на последний.

Общая площадь. Поправка на первый объект-аналог равна нулю, так как разница площади с объектом оценки 1, а по 2 и 3 объекту-аналогу в ходе анализа рынка недвижимости было выявлена зависимость между площадью и стоимостью 1, разница которых равна 3–4 изменяющая стоимость примерно на 1%.

Балкон и (или) лоджия. После анализ рынка недвижимости было выявлено, что разница стоимости квартир с балконом и без составляет 5%. Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличии в ней балкона и (или) лоджии. Если в квартире есть балкон и (или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением, так как увеличивает ее привлекательность в глазах потенциального покупателя.

Планировка квартиры. Произведя анализ рынка недвижимости можно сказать, что стоимость квартиры, имеющая раздельную планировку стоит, примерно, на 1,20% дороже, чем квартира со смежно-раздельной планировкой.

Состояние квартиры. После анализа рынка недвижимости можно увидеть, что стоимость объектов в зависимости состояния квартир изменяется на 3%. Состояние квартиры без отделки или с отделкой, требующей ремонта, стоят несколько дешевле, чем квартиры с нормальным (не требующим ремонта) состоянием отделки.

Отделка. Проанализировав виды ремонтных отделов в трех разных компаниях, было выявлено, что разница стоимостей ремонта евро и косметического составляет 2,4%. Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом. Безупречная и качественная отделка увеличивают цену на 10%.

Расчет приведен в таблице 3.

Таблица 3

Поправка на разницу в качестве ремонта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Косметический ремонт | Евроремонт | Дизайнерский ремонт |
| ООО «ИмпуЛьс» | 1500 | 3200 | 4500 |
| ООО «Бастион» | 1500 | 3000 | 4000 |
| ООО «АНТстрой38» | 2000 | 3000 | 2000 |
| Средняя стоимость работ | 1667 | 3067 | 3500 |
| Поправка на ремонт | 2,8% | 5,1% | 5,8% |

.

Оценка рыночной стоимости приведена в таблице 4.

Таблица 4

Оценка рыночной стоимости

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог  № 1 | Объект-аналог  № 2 | Объект-аналог  № 3 |
| Цена предложения,  в рублях за 1 | – | 61 400 | 58 050 | 60 800 |
| Право собственности | Полное право собственности | Полное право собственности | Полное право собственности | Полное право собственности |
| Поправка на право собственности | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 61 400 | 58 050 | 60 800 |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Поправка на условия  финансирования | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 61 400 | 58 050 | 60 800 |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Поправка на условия продажи | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 61 400 | 58 050 | 60 800 |
| Дата продажи | 20 апреля 2021 | Апрель 2021 | Апрель 2021 | Май 2021 |
| Поправка на дату продажи | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 61 400 | 58 050 | 60 800 |
| Цена предложения за 1, руб | – | 61 400 | 58 050 | 60 800 |
| Поправка на цену предложения (факт сделки) за 1 | – | -1,8% | -1,8 | -1,8 |
| Скорректированная стоимость | – | 60 295 | 57 005 | 59 706 |
| Местоположение | РФ, г. Иркутск, ул. Гоголя 45, кв. 80 | РФ, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Гоголя 79 | РФ, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Лермонтова, 90 | РФ, г. Иркутск, Свердловский район, ул. [Гоголя](https://www.mirkvartir.ru/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA/%D0%93%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D1%8F+%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0/), [45](https://www.mirkvartir.ru/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%98%D1%80%D0%BA%D1%83%D1%82%D1%81%D0%BA/%D0%93%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D1%8F+%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0/2295709/) |

Продолжение таблицы 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог  № 1 | Объект-аналог  № 2 | Объект-аналог  № 3 |
| Поправка на местоположение | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 60 295 | 57 005 | 59 706 |
| Этаж/этажность | 4/5 | 3/5 | 2/4 | 4/5 |
| Поправка на этаж/этажность | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 60 295 | 57 005 | 59 706 |
| Материал стен | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные | Кирпичные |
| Поправка на материал стен | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 60 295 | 57 005 | 59 706 |
| Общая площадь, | 63 | 63 | 60 | 61 |
| Поправка на общую площадь | – | 0 | +1% | +1% |
| Скорректированная стоимость | – | 60 295 | 57 575 | 60 303 |
| Планировка квартиры | Раздельная | Смежно-раздельная | Смежно-раздельная | Смежно-раздельная |
| Поправка на планировку квартиры | – | +1,20% | +1,20% | +1,20% |
| Скорректированная стоимость | – | 61 019 | 57 005 | 61 027 |
| Количество комнат | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Поправка на количество комнат | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 61 019 | 57 005 | 61 027 |
| Балкон, лоджия | Балкон | Балкон | Нет | Балкон |
| Поправка на балкон, лоджия | – | 0 | +5% | 0 |
| Скорректированная стоимость | – | 61 019 | 61 179 | 61 027 |
| Планировка санузла | Раздельная | Раздельная | Раздельная | Раздельная |
| Поправка на планировку санузла | – | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная стоимость, 1 | – | 61 019 | 61 179 | 61 027 |
| Состояние квартиры | Хорошее | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Поправка на отделку | – | +3% | +3% | +3% |
| Скорректированная стоимость | – | 62 850 | 63 014 | 62 858 |
| Отделка | Евро ремонт | Косметический ремонт | Косметический ремонт | Косметический ремонт |

Продолжение таблицы 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог  № 1 | Объект-аналог  № 2 | Объект-аналог  № 3 |
| Поправка на отделку | – | +2,3% | +2,3% | +2,3% |
| Скорректированная стоимость | – | 64 296 | 64 463 | 64 304 |
| Рыночная стоимость объекта оценки | 64 354 | | | |
| Площадь общая, | 63 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки | 4 118 656 | | | |

Рыночная стоимость объекта оценки трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Гоголя, 45, кв. 80 рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж на дату оценки 18 апреля 2021 года составляет 4 000 000 (четыре миллиона) рублей.

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Изучив все методы рыночной экономики, в отношении недвижимости существуют обоснованные и узаконенные методы определения стоимости: «все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости». При этом «любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным».

Таким образом, согласно существующим стандартам, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного метода.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

1. Исследовались теоретические и правовые основы оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

2. Дана характеристика объекту оценки и его окружению.

3. Обоснована рыночная стоимость объекта оценки на основе сравнительного подхода к оценке.

Первая глава включает два параграфа. В ней раскрываются цели и виды стоимости, определяемые при оценки недвижимости, принципы оценки объектов недвижимости, а также проблемы, связанные с обоснование стоимости недвижимости.

Вторая глава содержит два параграфа. Она содержит в себе основные подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости, а также была проведена оценка имущества с использованием сравнительного подхода к оценке.

В данной работе определение рыночной стоимости производилось только в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как доходный и затратный подход не целесообразно применять в данном случае.

Расчеты показали, что рыночная стоимость объекта оценки трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу город Иркутск, Свердловский район, улица Гоголя, 45, кв. 80 рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж на дату оценки 18 апреля 2021 года составляет 4 000 000 (четыре миллиона) рублей.

По итогам проделанной работы является необходимым отметить, что существенной проблемой оценки недвижимости является полное ориентирование на рынок. Это можно проследить на простом примере: применение в рамках сравнительного подхода метода сравнительного анализа продаж. В этом случае производится сбор информации по недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов по отношению к оцениваемому, в ходе которого оценщик не может на сто процентов получить достоверную информацию об этих объектах (физические характеристики, местоположение, состояние и так далее), так как он не может лично проверить каждый из выбранных для оценки объект-аналог. Полнота полученных сведений исчерпывается лишь беседой, то есть отражает точку зрения лишь одной заинтересованной стороны - продавца.

Отдельно необходимо отметить, что оценочная деятельность в целом носит субъективный характер, так как, любая оценочная организация или компания, используя общепринятые нормы оценки, имеет собственную выработанную методику по оценке. Данный факт не может не сказываться на результатах оценки. В итоге оценка, а именно ее результат (определение рыночной, залоговой, инвестиционной стоимости и так далее), проведенная несколькими компаниями, как правило, отличается друг от друга, что может быть причиной споров о правильности ее проведения, а также правоты той или иной стороны, а главное, дает повод для размышления потенциальному заказчику оценки.

# **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ : (ред. от 23.05.2018) // Собрание законодательства РФ. – 25.12.2006. № 52 (1 ч.) – ст. 5496.
2. Налоговый кодекс РФ (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ : (ред. от 17.02.2021) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ : (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. – 03.08.1998. № 31. – ст. 3813 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 : (ред. от 06.12.2016) // СПС «КонсультантПлюс».
6. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8) : Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Акобян Т. А. Зарубежный опыт формирования методологических основ доходного подхода к оценке стоимости бизнеса / Т. А. Акобян // Инновационная наука. – 2016. – № 4. – С. 8–9.
8. Александров В. Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: учебно-практическое пособие / В. Т. Александров. – Москва : Стройинформиздат, 2016. – 256 c.
9. Беляева В. С. Совершенствование механизма оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости / В. С. Беляева. – Новосибирск, 2019. – URL : http://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-mehanizma-otsenki-rynochnoy-stoim-osti-obektov-zhiloy-ned+vizhimosti/ (дата обращения : 29.10.20).
10. Буркальцева Д. Д. Анализ подходов к оценке стоимости бизнеса в России / Д. Д. Буркальцева, А. Ю. Новиков // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. – 2016. – № 3. – С. 15–17.
11. Бусов В. И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, О. А. Землянский. – Люберцы : Юрайт, 2016. – 382 c.
12. Григорьев В. В. Оценка стоимости бизнеса: основные подходы и методы / В. В. Григорьев. – Москва : Русайнс, 2016. – 190 c.
13. Грязнова А. Г. Метод капитализации доходов для оценки бизнеса / А. Г. Грязнова. – Москва, 2018. – URL : https://utmagazine.ru/posts/12041-metod-kapitalizacii (дата обращения : 14.11.20).
14. Дорофеев А. Ю. Методология оценки нематериальных активов [Текст] / А. Ю. Дорофеев, В.В. Филатов, В. М. Медведев // Интернет-журнал Науковедение. – 2016. – Т. 7. – № 1. – С. 8.
15. Золотарева Е. В. Сущность оценки стоимости бизнеса / Е. В. Золотарева // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – Москва, 2016. – С. 164–166.
16. Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: учеб. пособие / Е. Н. Иванова. – Москва : КноРус, 2017. – 22 с.
17. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса / Т. Г. Касьяненко, Г. А Маховикова. – Москва : Юрайт, 2017. – 374 с.
18. Левчаев П. А. Финансы корпораций и оценка стоимости: Учеб. пособие / П. А. Левчаев. – Москва : Инфра-М, 2018. – 175 с.
19. Мурзин А. Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент / А. Д. Мурзин. – Москва : Феникс, 2018. – 384 c.
20. Перлин Д. К. Применение корректировок при оценке жилой недвижимости / Д. К. Перлин. – Москва, 2019. – URL : http://www.ocenchik.ru/docs/1293correktir-ovka-realty-moscow.html (дата обращения : 21.10.2020).
21. Репен М. А. Сегмент «Индивидуальные жилые дома» / Анализ рынка / ООО «ОМЭСК» / М. А. Репен. – Москва, 2019. – URL : http://www.areall.ru/custom/a-nalytical\_materials/jsHG8iiiL05u30uP.pdf (дата обращения : 03.03.2021).
22. Салимов Г. К. Особенности подходов к оценке стоимости бизнеса / Г. К. Салимов // Символ науки. – 2016. – № 7. – С. 71–74.
23. Темпан Л. Н. Основные особенности инвестиций и инвестиционной деятельности / Л. Н. Темпан. – Москва : Студопетия, 2020. – URL : https://studopedia.ru/-11\_229325\_metodinvestitsionnoy-gruppi.html (дата обращения : 28.10.20).
24. Федотова М. А. Оценка недвижимости и бизнеса: учебник / М. А. Федотова, Э. А Уткин. – Москва : Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ» / Изд-во «ЭКОМОС», 2016. – 352 с.
25. Чайников В. В. Оценка стоимости бизнеса. Учеб. пособие / В. В. Чайников, И. В. Куликов. – Москва : Юнити, 2016. – 162 с.
26. Чалова Л. Г. Система методов определения сметной стоимости СМР / Л. Г. Чалова. – Москва: Синегрия, 2019. – URL : http://www.ebiblio.ru/book/bib/09\_ ekonomika/Cen\_ obraz/Cen\_obraz\_4.html (дата обращения 21.01.2021).
27. Щербаков В. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова. – Москва : Омега-Л, 2016. – 320 c.
28. Leifer L. Methods and models of real estate valuation / L. Leifer. – New York : LAP Lambert Academic Publishing, 2016. – 104 р.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |