

УДК 332.8

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Кочеткова К. А., студент группы ЭНб-161, IV курс
Решетникова Н. Г., ст. преподаватель каф. СПиЭН
Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Мы все иногда сталкиваемся с необходимостью оценить свое имущество. Работа оценщиков, на первый взгляд, выглядит непривлекательно и просто, но если взглянуть на эту профессию подробно, то получается масса вопросов. Популярность профессии обусловлена высоким спросом, высоким статусом и, конечно же, возможностью большого стабильного дохода.

Я работаю в небольшой компании экспертом оценщиком. Для меня было важно научиться грамотно составлять отчеты и другую документацию.

Этапы оценки:

- 1) заключение договора с заказчиком;
- 2) сбор заданий по оценке;
- 3) сбор документов о собственности;
- 4) поиск информации о рейтинге объекте;
- 5) выбор метода оценки и выполнение расчетов;
- 6) подготовка оценочного отчета.

Запрос включает в себя стоимость услуг, номер и дату заключения договора, цель оценки, адрес объекта недвижимости, желаемую цену сделки, данные клиента.

Необходимая информация для проведения оценки берется из открытого исходного доступа (сайта «Росреестр» «Росреестр» и «Реформа ЖКХ»), а также из документов для заказчика, таких как, документы на объект (договор купли-продажи, дарение, наследование, долевое участие и др.), передаточного акта (для новостроек), выписки из ЕГРН, технической документации на квартиру, других документов (свидетельство о браке, если в документах указано несоответствие фамилии и фамилии клиента).

Оценка может быть осуществлена затратным, доходным или сравнительным подходом. Возможно использовать как один подход, так и несколько, но после этого необходимо привести результаты к единому.

Рыночная стоимость имущества при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости свободного участка и стоимости улучшений (недвижимости) с учетом общего экономического износа. Стоимость улучшения определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного метода лежит принцип ожидания, а именно, что стоимость имущества зависит от будущих выгод вашего владельца. Наиболее распространенной и наиболее часто используемой основой для определения доходности объекта является аренда.

Сравнительный метод заключается в определении стоимости имущества путем присвоения цены последних продаж аналогичных объектов. Для этого необходимо исследовать рынок, чтобы предоставить информацию о факторах, определяющих стоимость объекта, аналогичным критериям аналогов, внести необходимые корректировки.

Хочу выделить преимущества и недостатки использования того или иного подхода к оценке квартир.

Для применения сравнительного метода на рынке недвижимости достаточно предложений для правильной оценки количества продаж объектов недвижимости.

Недостаточно данных для применения доходного метода, поскольку цены на аренду не являются постоянными и зависят от многих факторов, также на цену оказывают большое влияние переговоры между владельцем и арендатором, которые часто зависят от личных предпочтений.

Применение затратного метода некорректно, поскольку строится не одна квартира, а весь дом. Выделение квартиры по отношению к объему здания не является правильным из-за значительных различий в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

Сравнительный подход может быть реализован методом прямого сравнительного анализа продаж, который основан на предпосылке, что участники рынка совершают покупки и продажи по аналогии, т.е. на основе информации о сопоставимых транзакциях.

Выделение объектов сравнения происходит в рамках соответствующего сектора рынка, на основе прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками реализации, с размещением объектов в близлежащем месте, в зоне городского планирования сопоставимого комфорта. Информация, предоставленная в результате проведенных расчетов, представляет собой данные частных лиц и городских агентств недвижимости, опубликованные в Интернете. Информация об объектах сравнения берется по фотографиям, прикрепленным к объявлениям, и результатам разговора с продавцами.

Поскольку вы не можете выбрать идентичный аналог для оценки объекта, корректируются различные параметры, такие как:

Корректировка до уровня готовности объекта. Исправление имеет следующий вид:

«0 этап строительства - полная готовность - + -25%»

«0 этап строительства - 70% готовности - + -20%»

Корректировка на торг. С учетом возможности снижения затрат после переговоров продавца и покупателя, это составляет от 1 до 10%. В зависимости от площади квартир (чем больше площадь, тем больше процент торга) и

местоположения (сделки в небольших городах имеют больший процент корректировок на торг)

Корректировка на материал стен дома. Выяснилось, что самые дорогие квартиры находятся в кирпичных домах, за которыми следуют монолитные и самые дешевые панельные (блочные) дома. Диапазон корректировки:

кирпич (монолит-кирпич) – панель (блочный) = 5%;

кирпич (монолит-кирпич) – монолит = 3%;

монолит – панель (блочный) = 3%.

Корректировка на этаж. Стоимость квартир, которые расположены на первом и последнем этажах ниже, чем квартиры на среднем.

Диапазон корректировки:

средний этаж – первый этаж = 5%,

средний этаж – последний этаж = 3 %;

последний этаж – 1 этаж = 3 %.

Поправка на последний этаж не вносится, если имеется технический этаж.

Корректировка на общую площадь. В соответствии с принципом предельной полезности, который гласит, что платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше, было уточнено, что стоимость квадратного метра квартир с большей площадью меньше квартир, чем в том же районе и в аналогичных домах, но меньшей площади. Эта корректировка вводится при разнице более чем на 10 кв.м, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв.м.

Корректировка на летние помещения. Стоимость квартир с летними помещениями выше сопоставимых без. Средняя корректировка на балкон / лоджию составляет 1 / 1,5%; на веранду (террасу) - 5%.

Корректировка на адрес. Эта корректировка обычно вводится, когда объект оценки и аналоги находятся в областях разной престижности и развития инфраструктуры.

Корректировка на наличие обременений. Выяснилось, что квартиры, которые находятся в залоге банков, дешевле в среднем на 3-5%, чем квартиры, которые не обременены.

Корректировка на наличие обременений. Выяснилось, что стоимость квартир возрастает в зависимости от наличия дополнительных систем безопасности (решетки перед окнами, сигнализация, видеонаблюдение и др.) В среднем на 0,5% для каждого вида.

Корректировка на заполнение оконных проемов. Выяснилось, что стоимость квартир увеличивается в зависимости от типа используемых оконных блоков, что связано со значительными размерами, стоимостью их замены. Разница в стоимости объектов с двойными деревянными окнами с двойным остеклением и ПВХ составляет в среднем 3%.

Корректировка на дополнительные улучшения. Было установлено, что стоимость жилья увеличивается в зависимости от наличия дополнительных улучшений (кондиционирование воздуха и т. д.) в среднем на 0,5-1% для

каждого вида в зависимости от среднего размера затрат на улучшение данных.

Корректировка на качество отделки (таблица 1). Единственная корректировка, указываемая в рублях. Показывает сколько средств необходимо потратить на ремонт, чтобы перейти из одного состояния отделки в другое.

Аналог/Объект	Без отделки (требуется кап. ремонт)	Требуется косметический ремонт (среднее жилое состояние)	Под чистовую отделку	Хорошее состояние	Евроремонт	Ремонт премиум-класса
Без отделки (требуется кап. ремонт)	-	- 3000	- 2000	- 6000	- 8000	-10000
Под чистовую отделку	2000	- 1000	-	- 4000	- 6000	- 8000
Требуется косметический ремонт (среднее жилое состояние)	3000	-	1000	- 3000	- 5000	- 7000
Хорошее состояние	6000	3000	4000	-	- 2000	- 4000
Евроремонт	8000	5000	6000	2000	-	- 2000
Ремонт премиум-класса	10000	7000	8000	4000	2000	-

Таблица 1. Корректировка на качество отделки.

Внесение весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты присваиваются отдельному аналогу в зависимости от количества корректировок. Для этого используйте следующую формулу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i+1)}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i+1)}\right)}$$

где K - весовой коэффициент рассматриваемого аналогового объекта;
 Si – общее количество корректировок i-ого аналога.

Ликвидационная стоимость - это расчетная стоимость, которая отражает наиболее вероятную цену, по которой конкретный объект оценки может быть продан.

Чтобы определить это, можно использовать метод Галасюкова, который учитывает фактор стоимости денег во времени и фактор ценовой эластичности спроса.

На эластичность спроса влияет количество потенциальных покупателей и уровень специализации недвижимости. Первый увеличивает эластичность спроса, а второй фактор - понижает.

После всех расчетов составляется отчет об оценке.

Профессия эксперта-оценщика является довольно престижной и прибыльной, поэтому я продолжу этим заниматься. Для того, чтобы правильно оценивать недвижимость, мне необходимо изучать информацию о ценах на рынке, об оценке имущества. Я формирую оценку для конкретного объекта, опираюсь на реальные цены на рынке, консультирую клиентов, которые приходят ко мне в офис. При заключении договора с клиентом я подготавливаю отчеты по результатам оценки.

Список литературы

1. Катамадзе К. А. Этапы проведения оценки стоимости компании // Молодой ученый. – 2019. - №38. – с. 109-112.- URL <https://moluch.ru/archive/276/62535/>.
2. Ильин М.О. Оценка собственности: курс лекций. Издательство: МГСУ, 2012 г., 118 с.
3. «Статьи» Престижная и прибыльная профессия // 2019 - [Электронный ресурс].