

УДК 332.622

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА

Р.А. Миндибаев проф, доктор с.-х. наук, Mindibaev.ra@yandex.ru

Атнагулов Р.Р. студент, crippleboom@gmail.com

Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

Аннотация: 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.

Ключевые слова: оценка рыночной стоимости, методы определения стоимости.

Развитие рынка недвижимости имеет важное значение для начала инвестиционной деятельности, для удовлетворения потребностей общества и субъектов хозяйствования в недвижимости, для развития ипотечного кредитования, а в конечном итоге - для развития экономики страны. Особую роль играет оценочная деятельность недвижимого имущества.

Оценка недвижимости представляет собой определение стоимости недвижимости затратным, доходным и сравнительным подходами в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика [1].

Стоимость — это научная категория, отражающая особенности организации производства, воплощение однородного труда и его мера, относительное понятие, принятое человечеством и используемое им в хозяйственной и практической деятельности, отражающее особенности производственной деятельности людей. Стоимость является результатом проявления: полезности, спроса, дефицитности, неограниченной переносимости стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на размере цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Известно несколько десятков методов оценки недвижимости, используемых для различных объектов. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, таких как характер объекта, функции и цели оценки. Рекомендуются выбирать наибольшее количество используемых методов, чтобы при согласовании оценки получить наиболее точную стоимость.

Все методы группируются в три подхода к оценке недвижимости:

- 1) Доходный;
- 2) Сравнительный;
- 3) Затратный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 кв. м., то формула расчета (1) будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_{m2} * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{pz} * K_{ндс}, \quad (1)$$

где C_o - стоимость оцениваемого объекта;

C_{m2} - стоимость 1 кв. м. типичного сооружения на базовую дату;

S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади;

K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

K_{pz} - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Сравнительный подход базируется на сборе, записи и сравнении данных по продажам сопоставимых объектов недвижимости (метод замещения, сбалансированности, спроса и предложения).

Самый применяемый метод данного подхода — метод сравнения продаж.

Базовую модель данного метода можно представить следующим правилом: «Рыночная стоимость объекта недвижимости равна цене продажи сравнимого с ним объекта плюс поправки к этой цене, связанные с различиями в характеристиках объектов сравнения и оценки» или в виде алгебраического выражения 2:

$$VL = S_{cp} + ADJ_{cp}, \quad (2)$$

где VL — рыночная стоимость;

S_{cp} — цена продажи сравнимого объекта собственности;

ADJ_{cp} — совокупная стоимостная поправка к цене продажи.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, которая приобретается и продается на основе ее способности приносить доход, и направлен на определение стоимости недвижимости как текущей стоимости будущих доходов [2].

Капитализация дохода — совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход в процессе оставшейся экономической жизни при наиболее эффективном использовании актива.

Физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов

На основании правил оценки физического износа зданий и сооружений ВСН 53-86 (р) и визуального осмотра, определили накопленный физический износ здания (таблица 3)

Расчет накопленного физического износа вычисляется по формуле (3):

$$F_{\text{фи}} = \sum F_{\text{ки}} \times I_i, \quad (3)$$

где, $F_{\text{фи}}$ — физический износ здания, %;

Φ_k – физический износ отдельной конструкции, %;

I_i – коэффициент, соответствующий доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента;

n – число отдельных конструкций, элементов.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения.

Хотя внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может самоустраниться из за позитивного изменения окружающей рыночной среды [3].

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Стоимость здания с учетом износа определяется по следующей формуле (4):

$$C = R_{ст} * (1 - \Phi_{и} / 100) * (1 - \Phi_{ни} / 100) * (1 - В_{ни} / 100), \quad (4)$$

где $R_{ст}$ – расчетная стоимость ПВС;

$\Phi_{и}$ – величина физического износа, %;

$\Phi_{ни}$ – величина функционального износа, %;

$В_{ни}$ – величина внешнего износа, %.

Методы сравнения продаж, распределения и выделения основаны на сравнительном подходе, к методам доходного подхода следует отнести методы остатка, предполагаемого использования и капитализации земельной ренты.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Объектом выпускной квалификационной работы является жилой дом по улице Достоевского в деревне Кабаково Кармаскалинского района РБ.

Объектом оценки является индивидуальный жилой дом, находящийся в РБ, Кармаскалинский район, деревня Кабаково, ул. Достоевского (рисунок 1).



Рисунок 1 – Фотографии объекта оценки

Район перспективный для застройки. В ближайшие годы планируется застройка большой территории.

В таблице 1 предоставлены сведения по объекту недвижимости в целом. Эту информацию следует применить в ходе оценки.

Таблица 1 - Описание объекта недвижимого имущества

Показатель	Наличие и описание показателя
1) Земельный участок	
Размер участка, м ²	1889
Описание территории участка	Плодово-ягодные насаждения, газон, освещение.
Постройки на участке:	Хозяйственный блок, баня
2) Дом	
Год постройки	2014
Количество этажей	1
Назначение комнат	Жилая, кухня
Площадь общая, кв.м.	88,9
Площадь жилая, кв.м.	36,3
Площадь кухни, кв.м.	16.8
Санузел	-
Высота потолка на различных этажах	2,80
Количество комнат	4
Наличие веранды/террасы	Есть
Наличие мансарды	Есть
Наличие балконов, лоджий, их площадь, кв.м.	Нет
Наличие встроенного гаража	Нет
Наличие встроенной техники, мебели и пр., покупаемые вместе с домом и входящие в его стоимость	Диваны, кресла, встроенные шкафы, шкафы-купе, двери деревянные, кухонная мебель.
Наличие подвала, его назначение	Нет
Наличие камина	Есть
Материал фундамента	Бетон (ленточный)
Продолжение таблицы 1	Брусчатые
Материал фасада	Нет
Материал крыши	Черепица
Материал входной двери	Металл
Лестницы	Нет
Внутренняя отделка	Улучшенная отделка
Холодное водоснабжение	Центральная сеть
Горячее водоснабжение	От газовой колонки
Электричество	Скрытое проведенное
Канализация	Шамбо

Показатель	Наличие и описание показателя
Отопление	АГВ и печное
Кабельное телевидение	От оператора «Уфанет»

В таблице 2 описаны характеристики местоположения объекта оценки.

Таблица 2 - Описание технических характеристик объекта оценки

Месторасположение земельного участка	РБ, Кармаскалинский район, д. Кабаково, ул. Достоевского
Площадь участка	Участок земли площадью 1889 кв.м.
Кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположено здание	02:31:010301:143
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Правоустанавливающие документы на земельный участок	Межевой план №345 от 10.06. 2010г.
Местность	Деревня
Зона землепользования	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма участка	Четырехугольный
Оцениваемый объект	Индивидуальный жилой дом
Площадь объекта оценки	88,9 кв.м.
Правоустанавливающие документы на жилой дом	Технический паспорт здания (строения) от 02.07.2014г. №17346
Рельеф местности	Умеренный, без уклона
Зона ценности	Дом построен в благоустроенном месте деревни Кабаково
Доступность транспортных средств	Объект расположен в 620 м от остановки (Мечеть) общественного транспорта

Таким образом итоговая стоимость индивидуального жилого дома общей площадью 88,9 м² с земельным участком площадь которого равна 1 889 м² и улучшениями на нем в Кармаскалинском районе в деревне кабаково по улице Достоевского 16 с учетом округления составляет 3 740 588,47 (Три миллиона семьсот сорок тысяч пятьсот восемьдесят восемь сорок семь копеек) рублей.

Библиографический список

- 1.Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».
- 2.Варламов А.А. Земельный кадастр В 6т.Т1. Теоретические основы государственного земельного кадастра .- М.: КолосС, 2004.-383с.
- 3.Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости [Текст]: учебник/С.В. Грибовский - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.