

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет экономический

Кафедра финансов

Направление подготовки 38.04.01 – Экономика

Направленность (профиль) образовательной программы «Финансы, учет и налогообложение»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ Е.А.Самойлова

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

на тему: Теоретические и методологические основы формирования подходов к оценке недвижимого имущества

Исполнитель

студент группы 671 озм

\_\_\_\_\_

Е.В. Семиютина

Руководитель

профессор, к.э.н.

\_\_\_\_\_

С.Б. Бокач

Руководитель

научного содержания  
программы магистратуры

доцент, к.э.н.

\_\_\_\_\_

О.А. Цепелев

Нормоконтроль

ассистент

\_\_\_\_\_

С.Ю. Колупаева

Рецензент

генеральный директор  
ООО «Империя»

\_\_\_\_\_

С.Г. Якимович

Благовещенск 2018

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет Экономический  
Кафедра Финансов

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ И.О. Фамилия  
подпись  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**З А Д А Н И Е**

К магистерской диссертации студента \_\_\_\_\_

1. Тема магистерской диссертации \_\_\_\_\_

(утверждено приказом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы \_\_\_\_\_

3. Исходные данные к магистерской диссертации \_\_\_\_\_

4. Содержание магистерской диссертации (перечень подлежащий проработке вопросов):

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц графиков, схем, программных продуктов, иллюстрированного материала и т.п.) \_\_\_\_\_

6. Консультанты по магистерской диссертации (с указанием относящихся к ним разделов)

7. Дата выдачи задания \_\_\_\_\_

Руководитель магистерской диссертации \_\_\_\_\_

Фамилия, Имя, Отчество, ученая степень, ученое звание

Задание принял к исполнению (дата): \_\_\_\_\_

(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация содержит 64с., 4 рисунка, 24 таблицы, 42 источника, 3 приложения.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА, КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ, ИЗНОС, СТОИМОСТЬ, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ, ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

В данной работе представлены теоретические и методические основы подходов к оценке недвижимого имущества. Раскрыты нормативно-правовые основы оценочной деятельности. Проанализированы современные методы и подходы к оценке недвижимого имущества. Раскрыты принципы доходного, затратного и сравнительного анализа стоимости объектов. Проведена индивидуальная оценка жилого помещения. Представлены рекомендации и мероприятия по совершенствованию методики оценки недвижимости. Произведена оценка эффективности представленных рекомендаций.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| Введение   | 5  |
| 1 Теоретические основы оценки недвижимости   | 7  |
| 1.1 Основные понятия оценки недвижимости   | 7  |
| 1.2 Нормативно-правовые основы оценки недвижимости   | 11 |
| 1.3 Порядок деятельности СРО оценщиков   | 12 |
| 2 Методологические основы формирования подходов к оценке                                       | 16 |
| 2.1 Анализ подходов и методов к оценке стоимости недвижимости                                  | 16 |
| 2.2 Применение затратного и доходного подхода к оценке   | 17 |
| 2.3 Использование подхода сравнительного анализа продаж при определении стоимости недвижимости | 23 |
| 2.4 Анализ авторских методик оценки недвижимого имущества                                      | 33 |
| 3 Разработка рекомендаций по повышению эффективности оценки недвижимости                       | 35 |
| 3.1 Индивидуальная оценка рыночной стоимости жилого помещения                                  | 35 |
| 3.2 Рекомендации по совершенствованию методики оценки недвижимого имущества                    | 51 |
| 3.3 Оценка эффекта от предложенных рекомендаций  | 56 |
| Заключение   | 58 |
| Библиографический список   | 61 |
| Приложение А Основные технические характеристики жилого помещения                              | 65 |
| Приложение Б Расчет стоимости жилого помещения   | 66 |
| Приложение В Отчет о проверке магистерской диссертации в системе «Антиплагиат»                 | 68 |

## ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях рынок недвижимости развивается очень динамично. Под недвижимостью понимают объекты различного назначения: земельные участки, здания, объекты незавершенного строительства, сооружения, жилую недвижимость. Оценить стоимость этих объектов в зависимости от их месторасположения, размеров, фактического состояния сложно. Этой проблемой занимаются оценщики – специалисты по определению стоимости собственности. Эта профессия молодая и очень востребованная. Основным является Федеральный закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, который рассматривает общие принципы профессиональной деятельности оценщиков. В связи с различными целями проведения оценочных мероприятий и оценщик имеет право применить разные подходы (затратный, доходный, сравнительный) и методы к оценке имущества, с учетом определения вида стоимости (рыночная, ликвидационная, кадастровая, инвестиционная).

Вопросы определения стоимости недвижимого имущества раскрыты авторами: Петрова М.Н., Шпурова П.С., Мирзоян Н.В., Озеров Е.С., Пупенцова С.В. Рассмотреть вопрос определения всех видов стоимости недвижимости с различными назначениями в данной работе не представляется возможным. Поэтому в работе раскрыта тема определения рыночной стоимости жилой недвижимости. Оценка жилого имущества обязательно проводится в случае вовлечения имущества в сделку, передачи в управление, передачи в качестве залога, отчуждении, уступки долговых обязательств, при возникновении споров, изъятии.

Проблема покупки либо отчуждения жилья всегда остается актуальной. Большинство людей решают ее с помощью ипотечных займов. Одним из ключевых требований Банков является наличие оценки жилого помещения, т.к. до полного погашения ипотечного кредита объект будет находиться в залоге. И так как основная доля сделок происходит с участием Банка, то услуги по определению рыночной стоимости весьма востребованы. Очень важно, чтобы оценка имущества была произведена качественно и отвечала современным требова-

ниям.

Цель написания магистерской диссертации: на основе сравнительного анализа оценки жилой недвижимости разработать предложения по совершенствованию методики путем добавления аналогов на первичном рынке жилой недвижимости.

Предметом исследования является процесс проведения оценки рыночной стоимости жилой недвижимости.

Объектом исследования является первичный и вторичный рынок жилой недвижимости г. Благовещенска.

Методы исследования: в ходе работы использовались общетеоретические методы: анализ нормативно-правовой базы, законодательства и федеральных стандартов, обобщение разработанного авторами теоретического материала, расчет индивидуальных показателей на примере конкретного жилого помещения, анализ цен вторичного и первичного рынков недвижимости г. Благовещенска, логический анализ.

Задачи исследования:

- 1) раскрыть теоретические и нормативно-правовые основы оценки недвижимого имущества;
- 2) раскрыть методологические основы подходов к оценке недвижимого имущества;
- 3) рассмотреть существующие современные методики оценки;
- 4) проанализировать рынок жилой недвижимости (первичный и вторичный) г. Благовещенска Амурской области;
- 5) на основе анализа цен на вторичном и первичном рынках г. Благовещенска выявить взаимосвязь между ценами;
- 6) на примере конкретного жилого помещения произвести оценку рыночной стоимости объекта;
- 7) раскрыть взаимосвязь между первичным и вторичным рынком;
- 8) разработать предложения о совершенствовании оценки жилого помещения, путем добавления в процесс оценки стоимости объекта аналога на пер-

вичном рынке по идентичному местоположению и при максимальном уровне готовности;

9) оценить эффект от использования предложенных рекомендаций.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1 Основные понятия оценки недвижимости

Согласно Гражданского Кодекса Российской Федерации (часть первая), ст. 130: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке»<sup>1</sup>.

Независимая оценка недвижимого имущества, которая ориентирована на определение рыночной стоимости объектов недвижимости или отдельных прав в отношении недвижимого имущества, проводится специалистом - оценщиком. Оценка стоимости объектов имущества, которая совершается при сделках покупки или отчуждения, является одним из самых распространенных и наиболее главенствующих видов независимой оценки. При продаже объектов значение величины стоимости, определяемой оценщиком, очень существенно. Именно такую сумму заплатит покупатель и получит продавец. Значение результата проведенной процедуры очень значимо для обеих сторон.

Согласно федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: «Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в услови-

---

<sup>1</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). Ст. 130. Недвижимые и движимые вещи [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

ях 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 хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости. Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Под инвестиционной стоимостью понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки»<sup>2</sup>.

Для полного раскрытия темы необходимо уделить внимание основным определениям, относящимся к теме исследования. Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1): «К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

---

<sup>2</sup>Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»<sup>3</sup>.

В зависимости от вида стоимости объекта специалист вправе выбрать метод исследования, при этом обосновав его. Но не зависимо от выбора метода проведения оценки, согласно федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: «оценка имущества должна включать в себя следующие этапы:

– заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

– сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

– применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки

---

<sup>3</sup>Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

и осуществление необходимых расчетов;

– согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

– составление отчета об оценке»<sup>4</sup>.

## **1.2 Нормативно-правовые основы оценки недвижимости**

По мнению Ивановой Е.Н.: «Любые действия, которые возникают при осуществлении субъектами оценочной деятельности своих профессиональных функций в Российской Федерации, определяются определенными законами, нормативно-правовыми актами, методическими и рекомендательными документами.

Основные из этих правовых документов определяют порядок деятельности всех оценщиков, а другие актуальны лишь для оценочных специалистов конкретного направления (специализированная правовая база для оценки особых видов транспорта, оборудования, техники и всего, что не является объектом обыденной оценочной деятельности).

Основным и обязательным для всех оценщиков является Федеральный закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., который регламентирует общие принципы профессиональной деятельности оценщиков. Регламенту этого закона должна соответствовать независимая оценка недвижимости, бизнеса, транспортных средств, машин, оборудования, прочего движимого имущества и определение размера причиненного имуществу ущерба.

Также все специалисты оценочной профессии в своей работе руководствуются тремя Федеральными стандартами оценки (ФСО), утвержденными Минэкономразвития России, и предъявляющими правовые требования к порядку осуществления оценочных действий:

– общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1);

– цель оценки и виды стоимости (ФСО №2);

---

<sup>4</sup>Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

– требования к отчету об оценке (ФСО №3).

Кроме того, свой регламент существует еще и в саморегулируемых организациях оценщиков (СРОО) – некоммерческих организациях, которые контролируют и регулируют деятельность специалистов оценочной сферы – своих членов. А поскольку каждый оценщик должен являться членом какой-то одной СРОО (иначе, согласно закону «Об оценочной деятельности», он не имеет права осуществлять свою профессиональную деятельность), то соблюдение таких устанавливаемых дополнительно правил становится еще одним правовым требованием к субъектам оценочной деятельности.

С учетом значительной роли СРОО в работе оценщиков, особую актуальность приобретают еще 2 Федеральных закона: «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 г № 315-ФЗ и «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ»<sup>5</sup>.

### **1.3 Порядок деятельности СРО оценщиков**

В нашей стране в настоящий момент функционируют 16 Саморегулируемых Организаций оценщиков.

По данным Единого государственного реестра СРО Оценщиков: «Перечень организаций, входящих в Единый государственный реестр СРО Оценщиков:

– некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» НП «СМАОс»;

– некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» НП «АРМО»;

– саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков» СРО «РОО»;

– некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» (НП СРО «СИБИРЬ»);

– некоммерческое партнерство «межрегиональный союз оценщиков» (НП «МСО»);

---

<sup>5</sup> Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М., 2016. С. 59.

- НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (НП СО «НКСО»);
- межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (НП «ОПЭО»);
- Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД);
- НП Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»);
- ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (ассоциация «Кадастр-оценка»);
- НП «Саморегулируемая организация оценщиков Экспертный совет»;
- некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»;
- ассоциация саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов»;
- некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»;
- некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов»;
- союз «Федерация Специалистов Оценщиков» – Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков»<sup>6</sup>.

Все представленные организации зарегистрированы в Едином Государственном реестре Федеральной службы кадастра и картографии и имеют свой регистрационный номер. Каждая из организаций обязана вести реестр членов СРО, который должен быть открыт и доступен для общего пользования. Также у организации, при необходимости, можно заказать выписку с данными о профессиональной деятельности любого оценщика-члена данной организации.

Каждый участник саморегулируемой организации проходит обучение

---

<sup>6</sup>Перечень организаций, входящих в Единый государственный реестр СРО Оценщиков [Электронный ресурс] // Росреестр : офиц. сайт. URL: <https://rosreestr.ru/site/fiz/vnesen-ie-svedeniy-v-edinyy-gosudarstvennyy-reestr-samoreguliruemyykh-organizatsiy-otsenshchikov> (дата обращения : 11.12.2018).

(высшее профессиональное образование или путем переподготовки на базе имеющегося высшего образования), сдает квалификационный экзамен, получает аккредитацию и лицензию на право осуществления оценочной деятельности. Обязательно страхование деятельности оценщика. В каждой организации организован компенсационный фонд, существующий за счет регулярных взносов членов организации. Определен совет управления и надзорный орган. Целью саморегулируемых организаций является:

- осуществление контроля за профессиональной деятельностью;
- обмен опытом и повышение качества, оказываемых услуг;
- надзор за соответствием, существующим правилам и стандартам.

В городе Благовещенск Амурской области на данный момент работают 43 организации, занимающиеся оценочной деятельностью. Как правило, в одной организации осуществляется оценочная деятельность по различным направлениям. Одно из ведущих направлений - оценка недвижимого имущества. Оценщики, работающие по данному направлению, дополнительно проходят аккредитацию в Банках, чтобы получить возможность оценивать недвижимое имущество в целях Залога. В определении рыночной стоимости жилых помещений оценщики пользуются существующими Федеральными стандартами оценки, самостоятельно выбирают методы и методики, обосновывая свой выбор, в зависимости от целей проведения оценки.

Права оценщика заключаются в следующем: оценщик самостоятельно выбирает методы, которыми будет производить оценку, в соответствии с Федеральным стандартом, письменно либо устно запрашивать информацию у сторонних лиц, которая ему необходима для осуществления задания, привлекать других специалистов по оценке, отказаться от проведения оценки, если заказчик нарушает условия договора.

В обязанности специалиста по оценке недвижимости входит: соблюдать требования закона об оценочной деятельности; вовремя сообщить заказчику в случае возникновения невозможности участия в исполнении оценки объекта; не передавать и содержать в сохранности документы, которые были получены от

заказчика; открыто показывать информацию о саморегулируемой организации, ее уставе и кодексе, предоставить лицензию о возможности осуществлять деятельность, страховой полис, документ, подтверждающий уровень образования в оценочной деятельности, вести архив произведенных отчетов в течение трех лет, при необходимости предоставлять информацию правоохранительным или судебным органам. Оценщик не имеет право производить отчет об оценке, если имеет личную заинтересованность. Обязательно страхование ответственности, подтвержденное полисом страхования. Оплата услуг оценщика не может зависеть от стоимости обследуемого объекта.

## 2 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 2.1 Анализ подходов и методов к оценке стоимости недвижимости

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1): «В современных рыночных условиях довольно таки сложно однозначно ответить на вопрос какова же цена конкретного объекта недвижимости. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком»<sup>7</sup>.

Рассмотрим более подробно, что представляют собой каждый из подходов к оценке.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1); «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных**

---

<sup>7</sup>Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей»<sup>8</sup>.

Государством определены стандарты проведения оценочных мероприятий, в которых четко прописаны порядок проведения оценочной деятельности, подходы, методы оценки, требования к отчету по оценке, обязанности оценщика. Но так как понятие недвижимого имущества очень объемное и цели проведения оценочных мероприятий тоже разные, то различными авторами разрабатываются методики определения стоимости имущества, согласно целям оценки, но в рамках существующих Федеральных стандартов.

## **2.2 Применение затратного и доходного подхода к оценке**

В случае, когда имеется правдивая информация, которая позволяет пред-

---

<sup>8</sup>Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

видеть будущие доходы, которые в дальнейшем объект оценки будет приносить, и будущие расходы, использоваться будет Доходный подход. При использовании доходного подхода специалист рассмотрит значение будущих доходов и расходов и время их получения. В соответствии с пунктом 13 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»:

«Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки»<sup>9</sup>.

Доходный подход используется для оценки объектов недвижимости, создающей прибыль или потоки доходов. Основа доходного подхода состоит из принципа ожидания, который указывает, что стоимость исследуемого объекта оценки состоит из величины будущей прибыли ее собственника. Люди, желающие приобрести исследуемый объект, предполагают, что доход от использования объекта должен быть привлекательным. В соответствии с пунктом 23б ФСО №7:

«Оценка недвижимости в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков;
- методом капитализации»<sup>10</sup>.

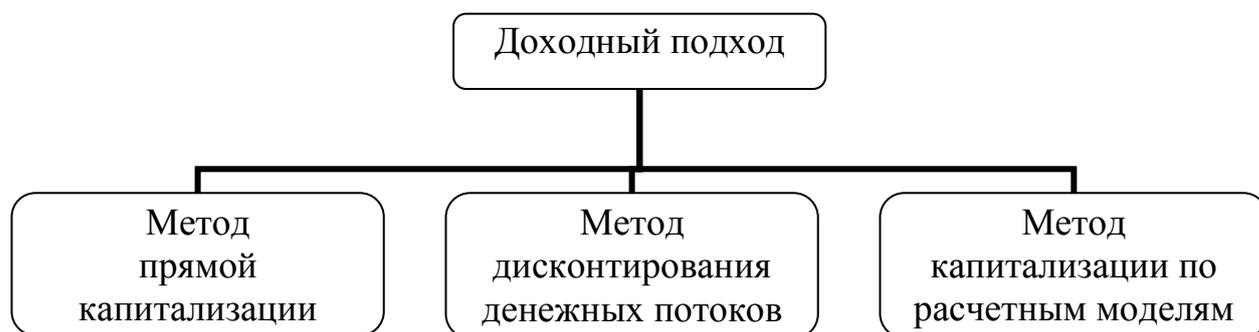


Рисунок 1 – Методы, используемые при доходном подходе

<sup>9</sup>Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>10</sup>Оценка недвижимости (ФСО № 7) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 639. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Первый метод - прямой капитализации используется для оценки объектов недвижимости, которые не требуют больших капитальных затрат для совершения ремонтных работ или полной реконструкции. Объект можно использовать максимально эффективно, с наибольшим доходом. При работе с данным методом производят определение стоимости следующим путем: годовой доход от объекта делят на общую ставку капитализации, которая рассчитывается путем анализа данных о соотношении доходов и цен аналогичных объектов.

По мнению Н.В. Мирзоян: «Базовая формула метода прямой капитализации имеет следующий вид:

$$R = NOI : V, \quad (1)$$

где  $V$  – стоимость объекта недвижимости;

$R$  – общая ставка капитализации;

$NOI$  – чистый операционный доход.

Алгоритм метода капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) чистого операционного дохода объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании;
- 2) определение общей ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости»<sup>11</sup>.

Второй метод- метод дисконтирования денежных потоков рассматривает стоимость объекта, который будет приносить прибыль собственнику с произвольной динамикой в зависимости от поступления инвестиций, которые соответствуют прибыли инвестиций в аналогичные объекты.

По мнению Н.В. Мирзоян: «Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле (2):

---

<sup>11</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 124.

$$V = \sum_{j=1}^n \frac{CF}{(1+R)^j} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n}, \quad (2)$$

где  $V$  – текущая стоимость объекта недвижимости;

$CF$  – денежный поток периода ;

$j$  – порядковый номер года прогнозного периода;

$r$  – ставка дисконтирования;

$V_{term}$  – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

$n$  – длительность прогнозного периода, лет.

Алгоритм расчета стоимости недвижимости методом ДДП:

1) определение прогнозного периода.

2) прогнозирование величин денежных потоков от объекта недвижимости для каждого прогнозного года;

3) расчет стоимости реверсии;

4) расчет ставки дисконтирования;

5) определение стоимости объекта недвижимости»<sup>12</sup>.

Третий метод - метод капитализации по расчетным моделям используется при оценке недвижимости, принимая в расчет модели возврата капитала, способов финансирования, изменение доходности.

По мнению Н.В. Мирзоян: «Базовая формула метода прямой капитализации имеет следующий вид (3):

$$R = NOI : V, \quad (3)$$

где  $V$  – стоимость объекта недвижимости;

$R$  – общая ставка капитализации;

$NOI$  – чистый операционный доход.

Алгоритм метода капитализации по расчетным моделям:

<sup>12</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 126.

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) чистого операционного дохода объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании;

2) определение общей ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости.

Различие состоит в способе расчета общей ставки капитализации»<sup>13</sup>.

Доходный подход основывается на следующем: Стоимость объекта напрямую связана с объемом будущих доходов или прибыли, полученные в результате наиболее выгодного использования данного объекта. Ориентир на то, сколько готов заплатить покупатель для получения максимальной доходности в будущем.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1): «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа»<sup>14</sup>.

Данный подход показывает, что затраты, которые обязательны для создания такого объекта недвижимости в его сегодняшнем состоянии. Обычный участник рынка -покупатель не имеет желания потратить больше денежных средств, чем стоит аналогичный (например) земельный участок и строительство на нем жилого дома. На лицо принцип замещения. Покупатель не заплатит лишних денег, если понимает, что создать аналогичный объект, стоит меньше. Метод не подходит к оцениванию жилых помещений-квартир. Удобен для оценивания индивидуальных коттеджей, многоквартирных домов.

В соответствии с пунктом 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного под-

<sup>13</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 130.

<sup>14</sup> Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

хода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов - капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства»<sup>15</sup>.

По мнению Н.В. Мирзоян: «Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид (4):

$$V = V_{зу} + V_{окс}, \quad (4)$$

где  $V$  – стоимость объекта недвижимости;

$V_{зу}$  – стоимость земельного участка;

$V_{окс}$  – стоимость объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке.

При этом стоимость объектов капитального строительства рассчитывается по формуле (5):

$$V_{окс} = (З_{созд} + ПП) - И, \quad (5)$$

Где  $V_{окс}$  – стоимость объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке;

---

<sup>15</sup>Оценка недвижимости (ФСО № 7) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 639. Доступ из справ.-правой системы «Гарант».

Зсозд – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

ПП – прибыль предпринимателя;

И – физический износ и устаревания»<sup>16</sup>.

На основе п. 24ж ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

На основе п. 24з ФСО №7 «Оценка недвижимости» величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

На основе п. 24и ФСО №7 «Оценка недвижимости» величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний»<sup>17</sup>.

Правильно различать, что модель затратного подхода определяет рыночную стоимость не всегда справедливо. Итоговая стоимость объекта должна быть произведена тщательно с учетом всех факторов.

### **2.3 Использование подхода сравнительного анализа продаж при определении стоимости недвижимости**

В том случае, когда есть справедливая и достоверная информация о имеющихся на рынке объектов, по характеристикам и местоположению схожих с исследуемым, можно использовать сравнительный подход, опираясь на объекты-аналоги. Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных

---

<sup>16</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 132.

<sup>17</sup>Оценка недвижимости (ФСО № 7) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 639. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью»<sup>18</sup>.

Применяя сравнительный подход, оценщик обязан пройти последовательно пять этапов работы:

1) внимательно рассмотреть и изучить сегмент рынка, соответствующего исследуемому, собрать необходимую информации о завершенных сделках отчуждения с похожими объектами;

2) проверить полученную информацию путем телефонного прозвона по указанному номеру;

3) сравнить исследуемый объект с подобранными, выявить существующие сходства и определить отличия:

- по дате продажи;
- потребительским характеристикам;
- местоположению;
- исполнению;
- наличию дополнительных элементов и т.д.;

4) произвести расчеты, используя выбранную методику, путем корректирования цены на подобранные объекты – аналоги;

5) вывести итоговую величину стоимости исследуемого объекта, составить отчет об оценке.

Объекты должны обязательно относиться к одному сегменту рынка и подобны по ценообразующим факторам. Оценка происходит путем изучения взаимосвязей характеристик объекта: материальных, географических, возрастных,

---

<sup>18</sup>Оценка недвижимости (ФСО № 7) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 639. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

технических, эксплуатационных.

На основе п. 24з ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «Обязательные условия сопоставимости:

- а) категория назначения объектов – идентична;
- б) объекты жилой недвижимости не могут сравниваться с объектами коммерческой недвижимости;
- в) право аренды невозможно оценивать с правом собственности;
- г) объект без обременения нельзя сопоставлять с обремененным объектом;
- д) объекты должны относиться к одному сегменту рынка;
- е) экспозиция объектов должна быть выставлена в одинаковый период времени»<sup>19</sup>.

При использовании данного метода принимается информация по имеющимся ценам предложения (публичных оферт), опубликованных в средствах массовой информации, открытых источников.

На момент проведения оценки объекта выбираются некоторое количество походящих аналогов по схожим характеристикам объекта: материальных, географических, возрастных, технических, эксплуатационных.

Вся информация тщательно анализируется и приводится в специальную таблицу с первоначальными данными и источником информации. Далее производятся расчеты с учетом корректировок.

По мнению Н.В. Мирзоян: «Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом»<sup>20</sup>.

Классификация поправок показана на рисунке 2.

---

<sup>19</sup>Оценка недвижимости (ФСО № 7) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 639. Доступ из справ.-правой системы «Гарант».

<sup>20</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 150.



Рисунок 2- Классификация поправок

Согласно ФСО № 7: «Что бы произвести расчеты по поправкам существуют несколько методов, часто используемые из них:

1) методы парных продаж - продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Чтобы получить величину поправки (корректировки) в процентном выражении методом парных продаж, необходимо применить следующую формулу (6):

$$П = \frac{Ц_{\text{оц}}}{Ц_{\text{ан}}} - 1, \quad (6)$$

где П – поправка (корректировка) в процентном выражении;

$Ц_{\text{оц}}$  – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует оцениваемому объекту;

$Ц_{\text{ан}}$  – цена объекта парной продажи, различающаяся характеристика у которого соответствует аналогичному объекту;

2) экспертный метод – в основе лежит субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки. Экспертный метод расчета и внесения поправок обычно используются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях;

3) статистический метод - суть статистического метода состоит в проведении корреляционно-регрессионного анализа, который подразумевает допустимую формализацию зависимости между изменениями цен объектов недви-

жимости и изменениями каких-либо его характеристик;

4) стоимостной метод - стоимостной метод расчета величины корректировки (поправки) состоит в определении затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки»<sup>21</sup>.

По мнению Н.В. Мирзоян: «Корректировка (поправка процентная) на площадь-зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией (7):

$$C=b \times S \times n, \quad (7)$$

где С– цена предложения (рыночная стоимость) 1 м<sup>2</sup> квартиры, ден.ед./м<sup>2</sup>;

S– общая площадь квартиры, м<sup>2</sup>;

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры»<sup>22</sup>.

По степени увеличения количественного значения площади исследуемого объекта, рыночная стоимость квартиры снижается. При выборе аналогов площади исследуемых объектов примерно равны, поэтому расхождения будут минимальны.

По мнению Н.В. Мирзоян: «Построение линии тренда зависимости цены 1 м<sup>2</sup> от общей площади (при R<sup>2</sup>=0,688) выявило коэффициент торможения n = - 0,13. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o : S_a)^{-0.13}, \quad (8)$$

где S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

---

<sup>21</sup> Оценка недвижимости (ФСО № 7) [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 639. Доступ из справ.-правой системы «Гарант».

<sup>22</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 152.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.»<sup>23</sup>.

Таблица 1 – Коэффициент корректировки к цене аналога

| Характеристика параметра<br>(соотношение So/Sa) |      | Корректировка<br>к цене аналога<br>(Ks) |
|---|------|---|
| От  | до   |   |
| 1   | 2    | 3                                       |
| 0,60  | 0,65 | 1,06                                    |
| 0,65  | 0,70 | 1,05                                    |
| 0,70  | 0,75 | 1,04                                    |
| 0,75  | 0,80 | 1,03                                    |
| 0,80  | 0,85 | 1,02                                    |
| 0,85  | 0,90 | 1,01                                    |
| 0,90  | 0,95 | 1,01                                    |
| 0,95  | 0,10 | 0,99                                    |
| 0,10  | 0,15 | 0,99                                    |
| 0,15  | 0,20 | 0,98                                    |
| 0,20  | 0,25 | 0,97                                    |
| 0,25  | 0,30 | 0,97                                    |
| 0,30  | 0,35 | 0,96                                    |
| 0,35  | 0,40 | 0,96                                    |

При применении корректировки (поправки) на «право собственности» обычно используется единица. Изначально берутся аналоги с идентичной правовой основой.

Рассматривая поправку на условия сделки, вносятся расчеты с учетом от 3-5 %. Условия, согласно которым совершается сделка, имеют разный вес, это возможно собственные накопления, ипотечные займы, рассрочка, вывод из залога. Поправка принята в размере 1 %, что эквивалентно оплате услуг нотариусов и юристов при оформлении пакета документов. Во всех продажах присутствует торг, поэтому рассчитывается поправка на торг в размере 5 %.

Корректировка по условиям продажи (торга): корректировка для цен предложений принята в размере -1 %, что соответствует среднему, сложившемуся в Благовещенске комиссионному вознаграждению агентств недвижимости занимающихся сопровождением сделок купли продажи аналогичных объектов.

<sup>23</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 153.

Временной эквивалент подбора аналогов, как правило, идентичен.

Согласно методики Н.В. Мирзоян: «Поправка на месторасположение объекта.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся местоположением.

Формула корректировки (9):

$$C_{оо} = (C_a \times K_{оо}) : K_a, \quad (9)$$

где  $C_{оо}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{оо}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога»<sup>24</sup>.

Корректировка (поправка) на износ многоквартирного дома, в котором находится квартира, рассчитывается путем составления цены предложения аналогичных пар, которые различны по техническим характеристикам.

Согласно методики Н.В. Мирзоян: «Формула корректировки (10):

$$C_{оо} = (C_a \times K_{оо}) : K_a, \quad (10)$$

где  $C_{оо}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{оо}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога»<sup>25</sup>.

Обязательно внесение поправки (корректировки) на этаж. Она представ-

---

<sup>24</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 155.

<sup>25</sup> Там же. С. 163.

ляет собой расчет цен пар подобных квартир.

Согласно методики Н.В. Мирзоян: «Формула корректировки (11):

$$C_{00} = (C_a \times K_{00}) : K_a, \quad (11)$$

где  $C_{00}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{00}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога»<sup>26</sup>.

Аналогично производятся расчеты по поправке на конструктивные элементы и качество отделки:

Принимаются к расчету цены схожих по конструктивным параметрам.

Согласно методики Н.В. Мирзоян: «Формула корректировки (12):

$$C_{00} = (C_a \times K_{00}) : K_a, \quad (12)$$

Где  $C_{00}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{00}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога»<sup>27</sup>.

Поправка (корректировка) на наличие балкона/лоджии:

Это конструктивный элемент, который является важным улучшением, и большинство покупателей выбирают объект, в котором будут жить, именно с наличием данной конструкции. В расчет берется соотношение:

– отсутствуют балкон, лоджия – 0 %;

– один балкон – 1 %;

– одна лоджия – 2 %.

В каждой квартире есть свои особенности или улучшения. Корректировка

---

<sup>26</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 166.

<sup>27</sup> Там же. С. 166.

на дополнительные особенности и улучшения. По данному параметру также проводятся поправки. Ремонт и мебель старше пяти лет не играют особой роли в стоимости объекта, но свежий ремонт и со вкусом подобранная мебель имеют свой вес в стоимости объекта. Расчеты производятся согласно методики Н.В. Мирзоян: «Формула корректировки, формула (13):

$$C_{oo} = (C_a \times K_{oo}) : K_a, \quad (13)$$

где  $C_{oo}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{oo}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога»<sup>28</sup>.

Конечным этапом является подведение итоговой величины. Рассчитывается данный показатель путем сбора всех показателей в отдельную таблицу. Происходит согласование, полученной в результате расчетов, величины.

Согласно методике Н.В. Мирзоян: «Удельный вес может быть рассчитан на основании количества внесенных поправок, так как каждая внесенная поправка снижает точность расчетов. Поэтому наиболее близким аналогам, к которым было внесено минимальное значение поправок, нужно присваивать наибольший удельный вес.

Удельные веса могут быть рассчитаны по формуле (14):

$$Уд. \text{ вес} = \frac{1}{n_i} : \sum \frac{1}{n_i}, \quad (14)$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

$n_i$  - количество внесенных поправок в стоимость  $i$ -того сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

---

<sup>28</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 166.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

В случае, когда критерии обладают одинаковой значимостью для данного объекта оценки. В этом случае определяется, насколько использованные подходы удовлетворяют вышеописанным критериям. Для этого оценщик, исходя из 5-балльной системы, экспертно присваивает баллы каждому из использованных подходов от 1 до 5 баллов (1 – абсолютно не отвечает критерию; 5 – полностью отвечает критерию).

Таблица 2 – Расчет коэффициентов согласования результатов рыночной стоимости

| Подход               | А | Б | В | Сумма | Вес подхода |
|----------------------|---|---|---|-------|-------------|
| Сравнительный подход | 5 | 5 | 5 | 15    | 1           |
| Затратный подход     | 0 | 0 | 0 | 0     | 0           |
| Доходный подход      | 0 | 0 | 0 | 0     | 0           |
| Сумма                |   |   |   | 15    | 1           |

Стоимость объекта определяется по формуле (15):

$$V = V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3, \quad (15)$$

где V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.

V1, V2, V3- стоимость объекта, определенная с использованием доходного, затратного и сравнительного подходов, руб.

Q1, Q2, Q3 – вес подхода.

На основании всего вышеизложенного и представленных ранее результатов расчетной стоимости объекта оценки с помощью различных подходов, представим в сводной таблице расчет итоговой рыночной стоимости объекта»<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 166.

## 2.4 Анализ авторских методик оценки недвижимого имущества

Государством определены стандарты проведения оценочных мероприятий, в которых четко прописаны порядок проведения оценочной деятельности, подходы, методы оценки, требования к отчету по оценке, обязанности оценщика. Но так как понятие недвижимого имущества очень объемное и цели проведения оценочных мероприятий тоже разные, то различными авторами разрабатываются методики определения стоимости имущества, согласно целям оценки, но в рамках существующих Федеральных стандартов. Рассмотрим примеры авторских статей, методик к оценке недвижимого имущества, которые представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Примеры авторских методик оценки недвижимого имущества

| Название  | Автор                      | Положительные характеристики  | Отрицательные характеристики   |
|---|----------------------------|---|--|
| 1   | 2                          | 3   | 4  |
| «Оценка стоимости недвижимости»   | Мирзоян Н.В. <sup>30</sup> | Рассматриваются все три подхода к оценке недвижимого имущества: затратного, сравнительного, доходного. Вывод итоговой величины. Применительно ко всем видам стоимости объекта.  |  |
| «Методы оценки стоимости недвижимости с учетом ее эффективного использования» | Петрова М.Н. <sup>31</sup> | Разработана методика проведения анализа эффективного использования объектов недвижимости с применением экономико-математического аппарата, учитывающая специфические особенности российского рынка недвижимости, анализ эффективного использования объекта. | Доминирует доходный подход. Подходит для коммерческой недвижимости. К жилому сектору мало актуально. |
| «Оценка жилой недвижимости»   | Шпунова П.С. <sup>32</sup> | В своей работе автор разделяет оценку на индивидуальную и массовую. Использует три подхода : затратный, сравнительный, доходный.  | Исследования ориентированы на оценку в целях налогообложения, а не для совершения сделок.            |

<sup>30</sup> Мирзоян Н.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 170.

<sup>31</sup> Петрова Н.М. Методы оценки стоимости недвижимости с учетом ее эффективного использования. СПб., 2015. С. 45.

<sup>32</sup> Шпунова П.С. Оценка стоимости жилой недвижимости : дисс. ... канд. экон. наук. Новосибирск, 2015. С. 42.

| 1   | 2  | 3  | 4   |
|---|--|--|---|
| «Оценка стоимости имущества»  | Косорукова И.В. <sup>33</sup>                                      | рассматриваются вопросы оценки стоимости недвижимого имущества, с применением основных подходов, в том числе земельных и лесных участков, нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, машин и оборудования.  | Удобна в применении для земельных и лесных участков, нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности, машин и оборудования.  |
| «Исследование ценообразования на городском рынке коммерческой недвижимости с использованием эконометрических методов» | Т.И. Белых<br>А.В. Бурдуковская,<br>Н.П. Шерстянкина <sup>34</sup> | Методика определения стоимости жилого помещения основана на корреляционном анализе влияния факторов, используются эконометрические методы: метод отбора факторов и получения оценок методом наименьших квадратов, коэффициент детерминации.  | Проводимые расчеты очень объемные. В применении для жилой недвижимости – не удобно. Подходит для исследования коммерческой недвижимости.      |
| «Моделирование процесса ценообразования в сделках с коммерческой недвижимостью.»                                      | Е.С. Озеров<br>С.В. Пупенцова <sup>35</sup>                        | Процесс оценки рассмотрен с позиции покупателя и продавца. Производится анализ результатов имитационного моделирования цены предложения и спроса, анализ интервала равновесной цены. Исследуются факторы: спрос, предложение, конкуренция, состояние объектов недвижимости, тип дома, возраст объектов, общая площадь. | Используется в основном затратный подход к оценке стоимости. Используются факторы: мотивация продавца и покупателя, что узко в использовании. |

Из таблицы 3 можно сделать вывод, что, по мнению разных авторов, рассчитать стоимость объекта недвижимости можно различными способами. Каждой модели расчета присущи свои характеристики, но все они соответствуют Федеральным стандартам в оценке имущества. Наиболее актуальной при расчете стоимости жилого помещения является методика Н.В. Мирзоян.

<sup>33</sup>Косорукова И.В. Оценка стоимости имущества. М., 2017. С. 63.

<sup>34</sup>Белых Т.И. Исследование ценообразования на городском рынке коммерческой недвижимости с использованием эконометрических методов // Известия Байкальского Государственного Университета. 2016. № 1. С. 56.

<sup>35</sup>Озеров Е.С. Моделирование процесса ценообразования в сделках с коммерческой недвижимостью // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12. С. 2 – 37.

### 3 РАЗРАБОТКА МЕРОПРИЯТИЙ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

#### 3.1 Индивидуальная оценка стоимости жилого помещения

Из выше представленных авторских работ, наиболее удобна в расчетах оценки жилых помещений, методика Мирзоян Н.В. Проведем расчет рыночной стоимости жилого помещения на примере однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: Амурская область, г.Благовещенск, ул. Ломоносова, д. 223, квартира номер 17. Общие технические характеристики показаны в Приложении А. Доходный и затратный подходы применительно к данному объекту рассматривать не целесообразно, исследуем стоимость жилого помещения сравнительным подходом. На дату оценки найдена информация по 5 аналогичным объектам, предложенным к продаже. Информационной базой послужили данные Интернет сайта <http://www.avito.ru>

В процессе поиска аналогов было выявлено, что собственники выставляют в объявлениях площадь квартиры с учетом площади лоджии. Принято решение в расчетах учитывать площадь квартиры с площадью лоджии. Данные по аналогам сведены в таблицу 4.

Таблица 4 – Данные по аналогам

| Характеристики                      | Объекты сравнения              |                                      |                                |                                 |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|
|                                     | 1                              | 2                                    | 3                              | 4                               | 5                                       |
| 1                                   | 2                              | 3                                    | 4                              | 5                               | 6                                       |
| Цена продажи, руб.                  | 2 400 000                      | 2 100 000                            | 2 500 000                      | 2 470 000                       | 1 950 000                               |
| Общая площадь, м <sup>2</sup>       | 28,0                           | 28,7                                 | 34,0                           | 32,7                            | 27,0                                    |
| Цена 1 м <sup>2</sup> общей площади | 85714                          | 73171                                | 73529                          | 75535                           | 72222                                   |
| Право собственности                 | собственность                  | собственность                        | собственность                  | собственность                   | собственность                           |
| Условия сделки                      | 100 %оплата                    | 100 %оплата                          | 100 %оплата                    | 100 %оплата                     | 100 %оплата                             |
| Возможность торга                   | цена предложения               | цена предложения                     | цена предложения               | цена предложения                | цена предложения                        |
| Дата предложения                    | 08.2018                        | 08.2018                              | 08.2018                        | 09.2018                         | 08.2018                                 |
| Местоположение                      | Благовещенск, ул. Зейская, 285 | Благовещенск, ул. Октябрьская, 213/1 | Благовещенск, пер. Релочный, 4 | Благовещенск, ул. Северная, 218 | Благовещенск, ул. 50 лет Октября, 106/1 |

Продолжение таблицы 4

| 1                                      | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   |
|--|---|---|---|---|---|
| Возраст дома                           | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Этаж/этажность                         | 2/9   | 3/3   | 5/5   | 3/5   | 2/5   |
| Материал стен                          | кирпич  | кирпич  | кирпич  | кирпич  | Кирпич  |
| Внутренняя отделка                     | улучшенная  | простая   | простая   | улучшенная  | Простая   |
| Наличие балкона/лоджии                 | Балкон  | Балкон  | б/б   | Балкон  | Балкон  |
| Санузел                                | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   |
| Дополнительные особенности и улучшения | МПО   | МПО   | МПО   | МПО   | МПО   |
| Источник заявки                        | <a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_28_m_29_et._1388041147">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_28_m_29_et._1388041147</a> | <a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_28.7_m_33_et._1404051053">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_28.7_m_33_et._1404051053</a> | <a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_34_m_55_et._595147229">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_34_m_55_et._595147229</a> | <a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_32.7_m_35_et._1414077270">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_32.7_m_35_et._1414077270</a> | <a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_27_m_25_et._1197452540">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/kvartiry/studiya_27_m_25_et._1197452540</a> |

Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

Были учтены следующие виды корректировок.

Корректировка на площадь.

Корректировки (поправки) удельной рыночной стоимости квартир на общую площадь показывают взаимосвязи и отражают как влияют общая площадь квартиры на удельную рыночную стоимость при наличии аналогичных характеристик.

Рассчитываются рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследуя рынок квартир, выявлена зависимость, что взаимосвязь рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры определяется степенной функцией:

$$C=b \times S \times n, \tag{16}$$

где С– цена предложения (рыночная стоимость) 1 м<sup>2</sup> квартиры, ден.ед./м<sup>2</sup>;

S– общая площадь квартиры, м<sup>2</sup>;

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка;

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 м<sup>2</sup> от общей площади (при R<sup>2</sup>=0,688) выявило коэффициент торможения n = - 0,13. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид (17):

$$K_s = (S_o : S_a)^{-0.13}, \tag{17}$$

где S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Таблица 5 – Коэффициент корректировки к цене аналога

| Характеристика параметра<br>(соотношение S <sub>o</sub> /S <sub>a</sub> ) |      | Корректировка<br>к цене аналога<br>(K <sub>s</sub> ) |
|---|------|--|
| от  | до   |  |
| 1   | 2    | 3  |
| 0,60  | 0,65 | 1,06   |
| 0,65  | 0,70 | 1,05   |
| 0,70  | 0,75 | 1,04   |
| 0,75  | 0,80 | 1,03   |
| 0,80  | 0,85 | 1,02   |
| 0,85  | 0,90 | 1,01   |

|      |      |      |
|------|------|------|
| 1    | 1    | 1    |
| 0,90 | 0,95 | 1,01 |
| 0,95 | 0,10 | 0,99 |
| 0,10 | 0,15 | 0,99 |
| 0,15 | 0,20 | 0,98 |
| 0,20 | 0,25 | 0,97 |
| 0,25 | 0,30 | 0,97 |
| 0,30 | 0,35 | 0,96 |
| 0,35 | 0,40 | 0,96 |

Поправка выполнялась в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6 – Поправка

| Ценообразующий фактор      | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь              | 37,20         | 28,0      | 28,7      | 34,0      | 32,7      | 27,0      |
| So : Sa                    | 1,33          | 1,30      | 1,09      | 1,14      | 1,38      | 1.23      |
| Корректировка, коэффициент | 0,96          | 0,97      | 0,99      | 0,98      | 0,96      | 0.97      |

Право собственности.

Права у исследуемых объектов, взятых в одном сегменте рынка, у сравниваемых объектов с оцениваемым одинаковы –право собственности, корректировка (поправка) на эти элементы не имеет смысла и не будет проводиться.

Корректировка (поправка) на условия сделки: альтернативная или чистая продажа.

Если существует потребность найти и приобрести иное жильё, взамен того, которое продается, то такая продажа – альтернативная. Чистая продажа - покупатель не связан ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Корректировка по данному параметру составляет от 3-5 %. В нашем случае корректировка не применялась.

Корректировка (поправка) по условиям продажи (торга).

Учитывая, что Оценщик использовал для сравнения цены предложений по продаже объектов недвижимости, взятых из базы данных агентств недвижимости и продавцов, опубликованных в СМИ, реальная продажная цена которых

всегда ниже, чем первоначальная цена, возникла необходимость введения корректировки на торг.

В нашем случае корректировка для цен предложений принята в размере - 1%, что соответствует среднему, сложившемуся в Благовещенске комиссионному вознаграждению агентств недвижимости занимающихся сопровождением сделок купли продажи аналогичных объектов.

Информация получена в результате консультации со специалистами риэлтерских агентств («Империя»– 34-77-11, «Инвест» - 52-55-55, «Вердикт» -330-007).

Корректировка (поправка) на дату продажи (предложения).

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства. Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах.

В нашем случае предложения по объектам аналогам актуальны на дату оценки, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на месторасположение.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Местоположение в больших, крупных и крупнейших городах - отношение удельных рыночных цен квартир в разных городских зонах к удельным рыночным ценам аналогичных квартир в административно-культурном, историческом центре города.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся местоположением.

Расчет на основе актуальных рыночных данных показан в таблице 7.

Таблица 7 – Расчет на основе актуальных рыночных данных

| Исследуемая зона | Характеристика ценовой зоны  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1                | Административно-культурный, исторический центр города Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории   | 0,92           | 1,07            | 1,00             |
| 2                | Центр массовой розничной торговли города Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории   | 0,78           | 0,92            | 0,85             |
| 3                | Административные центры городского округа, городского района Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории | 0,75           | 0,90            | 0,83             |
| 4                | Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания   | 0,77           | 0,91            | 0,84             |
| 5                | Спальные районы города, граничащие к пригороду Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием необходимых объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.   | 0,50           | 0,69            | 0,60             |
| 6                | Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской, общественной застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков  | 0,42           | 0,65            | 0,54             |

Поправка выполнена в соответствии с таблицей 8.

Таблица 8 – Поправка

| Ценообразующий фактор  | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Зона месторасположения | 4             | 4         | 4         | 4         | 4         | 4         |
| Значение коэффициента  | 0,84          | 0,84      | 0,84      | 0,84      | 0,84      | 0,84      |
| Корректировка коэф.    | 1,00          | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      |

Формула корректировки (18):

$$C_{00} = (C_a \times K_{00}) : K_a, \quad (18)$$

где  $C_{00}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{00}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога.

Объект оценки и все аналоги находятся в одном районе, корректировка равна 0.

Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия / балкон), отличающихся техническим состоянием многоквартирного дома.

Итоги расчета на основе актуальных рыночных данных показаны в таблице 9.

Таблица 9 – Итоги расчета на основе актуальных рыночных данных

| Техническое состояние здания | Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|------------------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| Отличное и очень хорошее     | Новое или почти новое (без внешних признаков износа)  | 1,00           |                 |                  |
| Хорошее                      | Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки   | 0,88           | 0,98            | 0,93             |
| Удовлетворительное           | Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки  | 0,63           | 0,78            | 0,72             |
| Условно-удовлетворительное   | С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания | 0,31           | 0,55            | 0,45             |
| Ветхое                       | Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство  | 0,19           | 0,29            | 0,25             |

Поправка выполнена в соответствии с таблицей 10.

Таблица 10 – Поправка

| Ценообразующий фактор  | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Состояние (износ) дома | хорошее       | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Значение коэффициента  | 0,93          | 0,93      | 0,93      | 0,93      | 0,93      | 0,93      |
| Корректировка коэф.    | 1,00          | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      |

формула корректировки (19):

$$C_{oo} = (C_a \times K_{oo}) : K_a, \quad (19)$$

где  $C_{oo}$  – стоимость объекта оценки;

Ca – стоимость аналога;

K<sub>оо</sub> – коэффициент объекта оценки;

K<sub>а</sub> – коэффициент аналога.

Корректировка на этаж.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома. Итоги расчетов на основе актуальных рыночных данных показаны в таблице 11.

Таблица 11 – Итоги расчетов на основе актуальных рыночных данных

| Характеристика параметра  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|----------------|-----------------|------------------|
| На средних этажах:  |                |                 |                  |
| с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)   |                | 1,00            |                  |
| с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)  | 0,95           | 1,02            | 0,98             |
| с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)   | 0,93           | 1,02            | 0,97             |
| На крайних этажах:  |                |                 |                  |
| на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на «Красную линию» улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком  | 0,89           | 0,96            | 0,92             |
| на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на «Красную линию» улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость | 1,00           | 1,07            | 1,03             |
| на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)   | 0,93           | 0,98            | 0,95             |
| Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры  | 4,2 %          | 8,2 %           | 6,0 %            |

Поправка выполнена в соответствии с таблицей 12.

Таблица 12 – Поправка

| Ценообразующий фактор      | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Этаж/этажность             | 2/6           | 2/9       | 3/3       | 5/5       | 3/5       | 2/5       |
| Значение коэффициента      | 1,00          | 1,00      | 0,95      | 0,95      | 1,00      | 1,00      |
| Корректировка коэффициента | 1,00          | 1,05      | 1,05      | 1,00      | 1,00      | 1,00      |

Формула корректировки (20):

$$C_{oo} = (C_a \times K_{oo}) : K_a, \quad (20)$$

где  $C_{oo}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{oo}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога.

Корректировки на конструктивные элементы.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах. Итоги расчета на основе актуальных рыночных данных показаны в таблице 13.

Таблица 13 – Итоги расчета на основе актуальных рыночных данных

| Характеристика жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|----------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Кирпичные здания           | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные   |                | 1,00            |                  |
| Монолитные здания          | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой | 0,99           | 1,06            | 1,02             |
| Панельные здания           | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона                                 | 0,92           | 0,99            | 0,95             |
| Смешанного типа            | Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,86           | 0,96            | 0,9              |
| Деревянные здания          | Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные                     | 0,51           | 0,71            | 0,6              |

Поправка выполнена в соответствии с таблицей 14.

Таблица 14 - Поправка

| Ценообразующий фактор       | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|-----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Материал стен               | кирпич        | кирпич    | кирпич    | кирпич    | кирпич    | Кирпич    |
| Значение коэффициента       | 1,00          | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      |
| Корректировка коэффициентов | 1,00          | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      |

Формула корректировки (21):

$$C_{oo} = (C_a \times K_{oo}) : K_a, \quad (21)$$

где  $C_{oo}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{oo}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога;

Корректировка на тип отделки.

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки

и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов на основе рыночных данных показаны в таблице 15.

Таблица 15 – Итоги расчетов на основе рыночных данных

| Ценообразующий фактор | Характеристика параметра  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|-----------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| Высококачественная    | Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, | 1,09           | 1,16            | 1,12             |

Формула корректировки (22):

$$C_{00} = (C_a \times K_{00}) : K_a, \quad (22)$$

где  $C_{00}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{00}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога.

Отделка объекта оценки и всех аналогов черновая, корректировка равна 0.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. В результате общения со специалистами риэлтерских агентств, было установлено:

- балкон, лоджия отсутствуют – 0 %;
- один балкон – 1 %;
- одна лоджия – 2 %.

Поправка выполнена в соответствии с таблицей 16.

Таблица 16 - Поправка

| Ценообразующий фактор      | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Наличие балкона/лоджии     | Лоджия        | Балкон    | Балкон    | б/б       | Балкон    | Балкон    |
| Корректировка, в процентах | 1             | 1         | 1         | 2         | 1         | 1         |

Корректировка на санузел.

В ходе проведенного анализа цен предложений баз данных различных агентств недвижимости установлено, что при наличии дополнительного санузла стоимость квартиры увеличивается в среднем на 1-3 %<sup>36</sup>.

Поправка выполнена в соответствии с таблицей 17.

Таблица 17 – Поправка

| Ценообразующий фактор      | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Санузел                    | 1             | 1         | 1         | 1         | 1         | 1         |
| Корректировка, в процентах | 0             | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |

Корректировка на дополнительные особенности и улучшения.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсут-

<sup>36</sup> Ушак Н.В. Оценка недвижимости. М., 2016. С. 421.

ствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом.

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую. Итоги расчета на основе актуальных рыночных данных показаны в таблице 18.

Таблица 18 – Итоги расчета на основе актуальных рыночных данных

| Объекты жилой недвижимости  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|----------------|-----------------|------------------|
| Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии | 1,02           | 1,06            | 1,04             |

Поправка выполнена в соответствии с таблицей 19.

Таблица 19 – Поправка

| Ценообразующий фактор                  | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Дополнительные особенности и улучшения | МПО           | МПО       | МПО       | МПО       | МПО       | МПО       |
| Значение коэффициента                  | 1,00          | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      |
| Корректировка коэф.                    | 1,00          | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      | 1,00      |

Формула корректировки (23):

$$C_{00} = (C_a \times K_{00}) : K_a, \quad (23)$$

где  $C_{00}$  – стоимость объекта оценки;

$C_a$  – стоимость аналога;

$K_{oo}$  – коэффициент объекта оценки;

$K_a$  – коэффициент аналога.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок.

Определение весовых коэффициентов.

После проведения корректировки стоимости единичных показателей объектов сравнения были получены их значения. Понятно, что чем меньше суммарная (по модулю) величина поправок, которые были применены, тем точнее результат. Соответственно, полученные стоимости единичных показателей объектов сравнения, по которым были применены меньшие значения поправок будут иметь больший вес по сравнению со стоимостями единичных показателей объектов сравнения, по которым были применены большие значения поправок. После чего определили стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки (приложение Б).

Из приложения Б видно, что рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учётом округления, составила: 2 901 000 (два миллиона девятьсот одна тысяча) рублей.

Следующим этапом проводим согласование результатов и заключение рыночной стоимости. Решение вопроса, каким стоимостным показателям придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки.

Определяем, насколько использованные подходы удовлетворяют вышеописанным критериям. Для этого оценщик, исходя из 5-балльной системы, экспертно присваивает баллы каждому из использованных подходов от 1 до 5 баллов (1 – абсолютно не отвечает критерию; 5 – полностью отвечает критерию).

Расчет коэффициентов согласования результатов рыночной стоимости, таблица 20.

Таблица 20 – Расчет коэффициентов согласования результатов рыночной стоимости

| Подход               | А | Б | В | Сумма | Вес подхода |
|----------------------|---|---|---|-------|-------------|
| Сравнительный подход | 5 | 5 | 5 | 15    | 1           |
| Затратный подход     | 0 | 0 | 0 | 0     | 0           |
| Доходный подход      | 0 | 0 | 0 | 0     | 0           |
| Сумма                |   |   |   | 15    | 1           |

Стоимость объекта определяется по формуле (24):

$$V = V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3, \quad (24)$$

где  $V$  – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V1, V2, V3$ - стоимость объекта, определенная с использованием доходного, затратного и сравнительного подходов, руб.;

$Q1, Q2, Q3$  – вес подхода

На основании всего вышеизложенного и представленных ранее результатов расчетной стоимости объекта оценки с помощью различных подходов, представим в сводной таблице расчет итоговой рыночной стоимости объекта.

Таблица 21 – Итоговое значение рыночной стоимости

| Подход        | Величина стоимости объекта, руб. | Весовой коэффициент |
|---------------|----------------------------------|---------------------|
| Затратный     | Не применялся                    | 0                   |
| Доходный      | Не применялся                    | 0                   |
| Сравнительный | 2 901 000                        | 1,0                 |
| Согласование  | 2 901 000                        | 1,0                 |

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 07.09.2018 года, с учётом округления, составляет: 2 901 000 (два миллиона девятьсот одна тысяча) рублей.

### 3.2 Рекомендации по совершенствованию методики оценки недвижимого имущества

Общепринято оценочными организациями производить оценку имущества используя три подхода и выделением общей рыночной стоимости объекта. Эта процедура весьма затратная во временном эквиваленте, при этом не дает точного значения. Допускается погрешность в размере 5 % от просчитанных результатов. При этом погрешность в определенных расчетах стоимости может «двигаться» в нижнюю либо верхнюю границу. Таким образом, значение расчета имеет приблизительную точность и не является справедливой.

Рынок недвижимости представляет собой первичный и вторичный рынок. К первичному рынку относятся объекты строительства до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию. К вторичному рынку относятся все объекты, введенные в эксплуатацию.

Из данных «Росстата» возьмем среднюю стоимость за квадратный метр первичного рынка (таблица 22) и вторичного рынка (таблица 23) г. Благовещенска за последние несколько лет. На рисунке 3 составим график, на котором наглядно будет видна стоимость квадратного метра первичного и вторичного рынка.

Таблица 22– Средняя цена 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир на рынке жилья г. Благовещенска Амурской области на первичном рынке

в рублях

| Показатели                           | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. | Изменение 2017 г. к 2013 г. |                     |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------------|---------------------|
|                                      |         |         |         |         |         | абсолютное                  | темп роста, процент |
| Все типы квартир                     | 55347   | 58346   | 56231   | 57421   | 56981   | 1634                        | 103,0               |
| Квартиры среднего качества (типовые) | 55248   | 63286   | 63314   | 56995   | 55342   | 96                          | 101                 |
| Квартиры улучшенного качества        | 59921   | 62767   | 63700   | 54797   | 58362   | -1559                       | 97,4                |
| Элитные квартиры                     | -       | -       | -       | 82578   | -       | -                           | -                   |

Таблица 23 – Средняя цена 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир на рынке жилья Благо-

вещенска Амурской области на вторичном рынке

в рублях

| Показатели                           | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. | Изменение 2017 г. к 2013 г. |                     |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------------------|---------------------|
|                                      |         |         |         |         |         | абсолютное                  | темп роста, процент |
| Все типы квартир                     | 60883   | 64723   | 61850   | 61956   | 62915   | 2032                        | 112,61              |
| Квартиры среднего качества (типовые) | 58621   | 58821   | 54479   | 57284   | 58642   | 21                          | 100,95              |
| Квартиры улучшенного качества        | 62087   | 62254   | 44944   | 56130   | 52974   | 9113                        | 112,15              |
| Квартиры низкого качества            | -       | -       | 45763   | 46247   | -       | -                           | -                   |

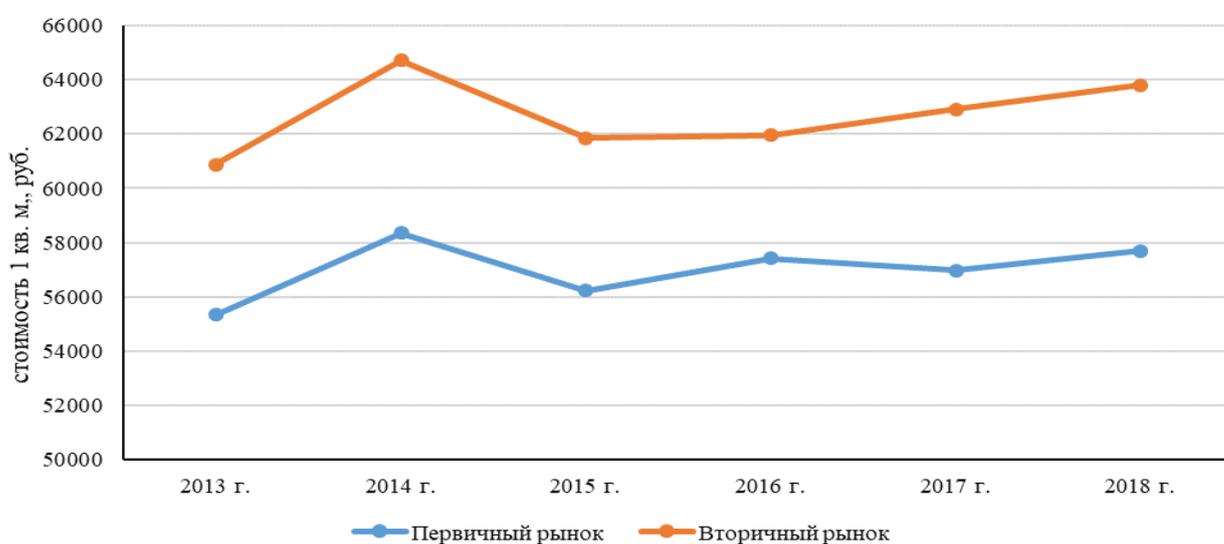


Рисунок 3 – Динамика стоимости квадратного метра первичного и вторичного рынка

На графике отчетливо видно, что средняя стоимость квадратного метра на жилое недвижимое имущество и строящиеся объекты в г. Благовещенск Амурской области практически одинаково реагирует на изменения рынка. Поэтому можно проследить зависимость между стоимостью 1 квадратного метра в новостройке и вторичном рынке. Просчитаем, на сколько процентов в среднем варьируется стоимость 1 квадратного метра на первичном и вторичном рынках.

- 2013 год -10 %;
- 2014 год- 10,5 %;
- 2015 год- 10,2 %;

- 2016 год-10,4 %;
- 2017год-10,6 %;
- 2018 год – 10,6 %.

Опыт показывает, что продавцы вторичного рынка при определении стоимости своей квартиры зачастую смотрят в средствах массовой информации аналоги, что подтверждает эффективность сравнительного подхода. Но также продавец задумывается, а куда он вложит вырученные им с продажи деньги. Зачастую выбор падает на приобретении нового жилья, в современном благоустроенном доме с улучшенной планировкой. Строительные компании тщательно изучают рынок строящего жилья при определении стоимости за 1 квадратный метр. Методы определения стоимости объектов капитального строительства были рассмотрены выше. Учитываются себестоимость строительства, расходы, налоги и прибыль. Следовательно, стоимость жилья в новостройке тщательно обоснована и справедлива, и естественно первичный рынок тянет за собой вторичный.

Из данных расчетов можно сделать вывод: что разница между стоимостью 1 квадратного метра вторичного и первичного рынка составляет около 10-11 %. Таким образом, имея анализ первичного рынка можно рассчитать стоимость квадратного метра на вторичном рынке. Рассмотрим предложения ведущих застройщиков г. Благовещенска в таблице 24.

Таблица 24 – Предложения ведущих застройщиков г. Благовещенска

| Название СК       | Контактная информация                           | Адрес строящегося объекта                              | Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб. |
|-------------------|---|--|---------------------------------|
| 1                 | 2   | 3  | 4                               |
| ООО «АНК-Холдинг» | Благовещенск, ул. Трудовая, д. 15, тел.77-80-70 | ЖК «Семейный»<br>Ул. Воронкова-ул. Студенческая        | 54000-57000                     |
| ООО «АНК-Холдинг» | Благовещенск, ул. Трудовая, д. 15, тел.77-80-70 | ЖК «Современный»<br>ул. Шимановского – ул. Октябрьская | 66000-67000                     |
| ООО «АНК-Холдинг» | Благовещенск, ул. Трудовая, д. 15, тел.77-80-70 | ЖК «Комфортный»<br>Ул. Мухина-ул. Пролетарская         | 62000-65000                     |

Продолжение таблицы 24

| 1                              | 2  | 3  | 4            |
|--------------------------------|--|--|--------------|
| ЗАО «Амурстрой»                | Благовещенск,<br>ул.Св.Иннокентия,<br>д.1 , тел. 200-316 | ЖК «Подсолнухи»<br>Литер 7 ул. Василенко-<br>Игнатъевское шоссе, ЗПУ | 57000-56000  |
| ЗАО «Амурстрой»                | Благовещенск,<br>ул.Св.Иннокентия,<br>д.1 , тел. 200-316 | Ул.Чайковского- ул. Горько-<br>го                                    | 64 000-63000 |
| ОАО «Благовещенск-<br>строй»   | Благовещенск,<br>ул.Св.Иннокентия,<br>д.1 , 52-80-17     | Ул. Амурская-ул. Артилле-<br>рийская, Литер 3, Литер 4               | 66000-68000  |
| ОАО «Благовещенск-<br>строй»   | Благовещенск,<br>ул.Св.Иннокентия,<br>д.1, тел. 52-80-17 | СХПК «Тепличный», ул. 1-я<br>Тепличная , Литер 4, Литер 5            | 54000-55000  |
| ООО «Группа компаний<br>САР»   | Пер. Угловой, д. 14,<br>тел. 777-777                     | ЖК «САР»<br>ул.Краснофлотская –ул. Ши-<br>мановского                 | 80000-90000  |
| ООО «Удача строй»              | Ленина 176/2, тел.<br>77-11-37                           | ЖК «Берег удачи»<br>ул. Ленина, д. 176/2                             | 65000-67000  |
| ООО «Амурстройзаказ-<br>чик»   | Ул. Горького 176/2<br>Тел. 49-10-99                      | ЖК «Новый»<br>ул. Новая-ул.Зейская                                   | 62000-64000  |
| ООО «Апин»                     | Ул. Пионерская 66/1,<br>Тел. 77-00-00                    | Ул. Амурская-Мухина  | 68000-70000  |
| ООО «Апин»                     | Ул. Пионерская 66/1,<br>Тел. 77-00-00                    | ЖК «Семья»<br>ул. Новая-ул.Амурская                                  | 65000-67000  |
| ООО «Апин»                     | Ул. Пионерская 66/1,<br>Тел. 77-00-00                    | ЖК «Питер»<br>ул. Кантемирова - Игнатъев-<br>ское шоссе              | 60000-62000  |
| ООО «МЕГАТЕК-<br>СТРОЙ-ИНВЕСТ» | Ул. Зейская, д. 134,<br>оф.603, тел. 22-19-40            | ЖК «Тепличный»,<br>ул.Воронкова-ул. Василенко                        | 56000-58000  |
| ООО «Капиталстрой»             | Ул. Конная, д.144,<br>тел. 35-77-77                      | ЖК «Капиталстрой», пер.<br>Технический, д.91                         | 66000-68000  |

Цены на первичном рынке устанавливает сам Застройщик. Как правило, это коммерческие организации - строительные компании.

Над определением стоимости квадратного метра трудятся специально обученные специалисты. Просчитывается себестоимость строительства, расходы, налоги, прибыль. Значения в расчетах обоснованы и имеют справедливое значение.

Большое значение имеет и месторасположение объекта. Развитая инфраструктура, наличие доступного транспортного сообщения, супермаркетов, общеобразовательных, культурных учреждений играют свою роль.

Как правило, объекты в центральной части города стоят намного дороже, чем в пригороде.

Месторасположение строящихся объектов г. Благовещенска показано на

рисунке 4<sup>37</sup>.

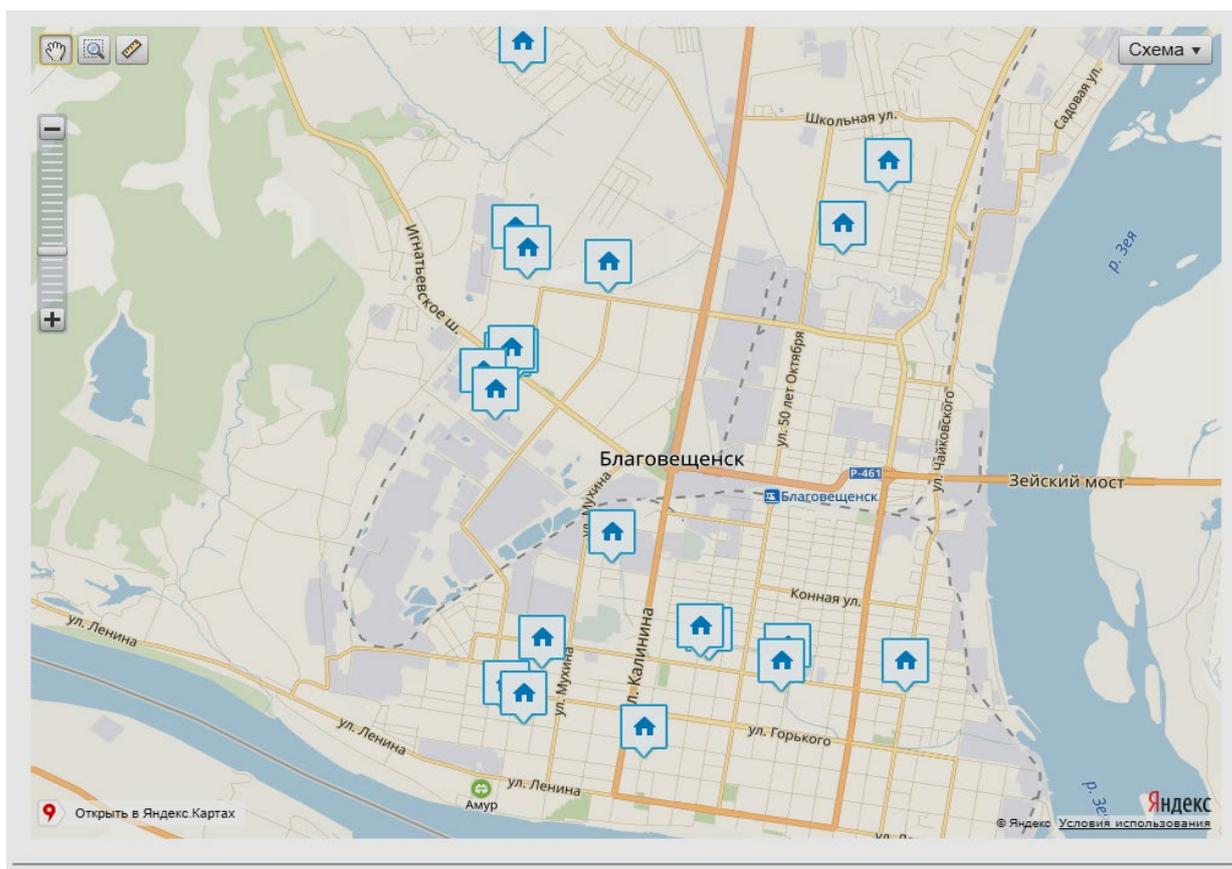


Рисунок 4 – Новостройки г. Благовещенска

Застройщик при определении стоимости квадратного метра использует в большей степени затратный и доходный поход, нежели сравнительный. На вторичном рынке жилья такой справедливой самостоятельной оценки стоимости объекта нет. Чаще всего продавцом является физическое лицо, которое не имеет представления, из чего складывается стоимость его квартиры. Поэтому при продаже объекта выставленная цена не является объективной.

Также как и в сравнительном подходе возьмем аналоги, которые расположены в центральной части г. Благовещенска Амурской области. Здесь анализируя первичный рынок, мы видим, что застройку ведут:

- строительная компания «Благовещенскстрой» ведет строительство на

<sup>37</sup> Новостройки Благовещенска и Амурской области [Электронный ресурс] // Дважды два: офиц. сайт. URL [https://novostroy.2x2.su/filter/?map=1&tip=1&tip=1&price\\_min=&price\\_max=&place=0&place=0&firm=0&firm=0&meters\\_min=&meters\\_max=&year=0&year=0&month=0&month=0#](https://novostroy.2x2.su/filter/?map=1&tip=1&tip=1&price_min=&price_max=&place=0&place=0&firm=0&firm=0&meters_min=&meters_max=&year=0&year=0&month=0&month=0#) (дата обращения: 11.12.2018).

пересечении улиц Артиллерийская - Амурская (цена 1 м<sup>2</sup>– 66000-68000 руб.);

– строительная компания «САР»(стоимость 1 м<sup>2</sup>– 72 000 руб.).

Для расчета возьмем среднее значение стоимости 68 000 рублей за 1 м<sup>2</sup>.

Соответственно можно провести «экспресс оценку» по формуле (25):

$$C = C_{\text{п}} \times S + 10 \% \pm 5 \%, \quad (25)$$

где С-стоимость исследуемого объекта;

С<sub>п</sub>- стоимость 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке, аналога по местоположению объекта;

S-площадь исследуемого объекта;

5 % - как и во всех методиках берем погрешность на торг.

Рассчитаем новым способом оценочную стоимость объекта недвижимости по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ломоносова, д. 223, кв. 17 общей площадью 37,2 м<sup>2</sup>.

$C = 68\,000 \text{ рублей} \times 37,2 \text{ м}^2 + 10 \% \pm 5 \% = 2\,782\,560 + 5 \% = 2\,921\,688 \text{ руб-лей}$

При оценочной стоимости сравнительным подходом 2 901 000 рублей.

### **3.3 Оценка эффекта от предложенных мероприятий**

Цели для проведения оценочных мероприятий бывают разные. Для одних действий необходимо использовать и посчитывать все три подхода: затратный, доходный, сравнительный. А для некоторых действий нет необходимости делать столь точные расчеты. На составление одного отчета об оценке у оценщика уходит от одного до трёх рабочих дней. При добавлении аналога на первичном рынке, схожего по фактору – месторасположение, возможно, справедливо оценить исследуемый объект. Если в практику внедрить дополнительный аналог на первичном рынке, при необходимости не детализированного расчета, то это поможет:

1) снизить временные затраты для выполнения задания оценщиком. Тем самым увеличить количество сделанных отчетов в течение заданного времени.

Это принесет дополнительный доход предприятию, высвободит рабочее время для более продуктивного его распределения;

2) привлечет большее количество клиентов обращающихся за выполнением отчета. Большая часть продавцов жилой недвижимости не обращаются за профессиональной оценкой предпочитая определять стоимость самостоятельно без лишних затрат. Выше предложенное поможет снизить стоимость работы по отчету по определению стоимости жилого помещения;

3) стоимость жилого помещения, вычисленная сравнительным анализом не всегда справедлива. В средствах массовой информации выставлено огромное количество объектов. И цены на них, как правило, искажены. Важно: что бы получить справедливую стоимость необходимо правильно выбрать аналог! Стоимость объекта недвижимости на первичном рынке тщательно просчитана и обоснована. Принимая такой аналог для расчетов, оценщик получает более точный результат;

4) существует и важный психологический аспект. Покупатель либо продавец, обращаясь за квалифицированной помощью к специалисту, получает быстро и качественно ответ на решение своего вопроса. Это создает эффект «доверия» к специалисту и возможность дальнейшего качественного, плодотворного сотрудничества, например, в последующих услугах: продаже объекта, подготовка и оформление пакета документов для сделки, оформление технической документации, ведение профессиональных переговоров с потенциальным клиентом, юридическое сопровождение сделки.

При оказании данной услуги специалист должен обязательно владеть информацией о состоянии первичного рынка на дату составления оценки. Знать местоположение строящихся домов, степень готовности, используемые материалы, технические характеристики, сроки ввода объекта в эксплуатацию, стоимость одного квадратного метра жилья в новостройках. Только при качественном подборе аналогов можно достичь справедливого значения оценки стоимости недвижимого имущества.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проблема оценки недвижимого имущества, а в особенности жилых помещений, является очень значимой для каждого человека, который задумался улучшить свои жилищные условия. Справедливо оценить тот или иной объект, не имея определенных знаний и умений весьма сложно. Решением этой проблемы успешно занимаются квалифицированные специалисты - оценщики. Их задача правильно выбрать подходы и методы для осуществления поставленных задач. В магистерской диссертации показаны теоретические и методические основы подходов к оценке недвижимого имущества, раскрыты основные понятия, касающиеся данной темы, показаны нормативно-правовые основы оценочной деятельности. Вся деятельность оценщиков строго регламентирована. Существуют специальные саморегулируемые организации, которые ведут контролируемую и обучающую функцию. Специалисты проходят обязательное лицензирование, состоят в реестре оценщиков.

В магистерской диссертации проанализированы современные методы и подходы: сравнительный, затратный и доходный, к оценке недвижимого имущества. Раскрыты принципы доходного, затратного и сравнительного анализа стоимости объектов. Показаны методы, которые используются в подходах.

Рассмотрены и проанализированы работы авторов и их статей об оценке недвижимого имущества. Показаны их положительные и отрицательные стороны. В зависимости от целей оценки, раскрыта возможность использования данных методик.

Проведена индивидуальная оценка жилого помещения. Показаны технические характеристики помещения. Произведен расчет рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы в расчеты не принимались. Составлена таблица расчетов с учетом корректировок, которые влияют на стоимость объекта недвижимости.

Для улучшения качества оценки жилых помещений представлены рекомендации по совершенствованию методики оценки недвижимости. Выявлена

взаимосвязь между стоимостью квадратного метра жилья на вторичном и первичном рынках недвижимости в городе Благовещенск Амурской области за последние пять лет. Стоимость квадратного метра на первичном рынке тщательно просчитывается специалистами строительных компаний и является обоснованной и справедливой. Застройщик учитывает себестоимость объекта, расходы, налоги и прибыль от реализации своих объектов. На вторичном рынке продавец, как правило, физическое лицо, не имеющее представление о себестоимости материалов, из которых построена его квартира или дом. Поэтому самостоятельная оценка своего жилища не всегда справедлива. Продавцы рассматривают предложения в средствах массовой информации аналогичных объектов, прицениваются и назначают цену. В аналогии стоит добавлять и объекты первичного рынка, на завершающем этапе строительства. Такое приценивание подскажет продавцу более реальную стоимость его жилища. В результате проведенных взаимосвязей между стоимостью квадратного метра на первичном и вторичном рынках в магистерской диссертации было предложено использовать аналог на первичном рынке при оценке объекта вторичного рынка. Произведены расчеты стоимости такого объекта жилой недвижимости, в результате которых мы увидели, что стоимость жилого помещения можно просчитывать с использованием выше предложенного. Внедрение рекомендаций поможет снизить временные затраты для выполнения задания оценщиком. Тем самым увеличит количество сделанных отчетов в течение заданного времени. Это принесет дополнительный доход предприятию, высвободит рабочее время для более продуктивного его распределения; привлечет большее количество клиентов обращающихся за выполнением отчета. Большая часть продавцов жилой недвижимости не обращаются за профессиональной оценкой предпочитая определять стоимость самостоятельно без лишних затрат. Выше предложенное поможет снизить стоимость работы по отчету по определению стоимости жилого помещения; стоимость жилого помещения, вычисленная сравнительным анализом не всегда справедлива. В средствах массовой информации выставлено огромное количество объектов. И цены на них, как правило, искажены. Важно: что

бы получить справедливую стоимость необходимо правильно выбрать аналог! Стоимость объекта недвижимости на первичном рынке тщательно просчитана и обоснована. Принимая такой аналог для расчетов, оценщик получает более точный результат.

В магистерской диссертации показана оценка эффективности представленных мероприятий. Внедрение в практику вышеизложенных рекомендаций поможет более быстро и качественно получить справедливую на заданный момент времени оценку стоимости недвижимого имущества.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости : учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М. : Стройинформиздат, 2013. - 256 с.
- 2 Арdziнов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Арdziнов. - СПб. : Питер, 2016. - 384 с.
- 3 Бедин, Б.М. Факторы, влияющие на ценовую динамику рынка недвижимости / Б.М. Бедин, А.С. Гусак // Известия Байкальского государственного университета. – 2017. – № 2. – С. 154 – 161.
- 4 Бекасов, Ш. Оценка стоимости недвижимости : сборник задач : учебное пособие для ВУЗов / Ш. Бекасов. - М. : КноРус, 2015. - 260 с.
- 5 Белых Т.И. Исследование ценообразования на городском рынке коммерческой недвижимости с использованием эконометрических методов / Т.И. Белых, А.В. Бурдуковская, Н.П. Шерстянкина // Известия Байкальского Государственного Университета. – 2016. - № 1. – С. 56.
- 6 Болотин, С.А. Экономика и управление недвижимостью : учебник / С.А. Болотин, О.О. Егорычев. - М. : Проспект, 2015. - 848 с.
- 7 Варламов, А.А, Оценка объектов недвижимости: учебник [Электронный ресурс] // Pro-appraiser : офиц. сайт. – Режим доступа :[www.pro-appraiser.com](http://www.pro-appraiser.com). – 15.11.2018.
- 8 Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости / А.А. Варламов, С.И. Комаров. - М. : Форум, 2016. - 289 с.
- 9 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая).Ст. 130. Недвижимые и движимые вещи [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
- 10 Гущина, А.А. Классификация факторов, влияющих на рынок недвижимости / А.А. Гущина // Актуальные вопросы в научной работе и образовательной деятельности : сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. Часть 1. – Тамбов : ООО «Консалтин-

говая компания Юком», 2016. – С. 52 - 54.

11 Гущина, А.А. Пути увеличения доступности жилья в Амурской области / А.А. Гущина // Экономика и предпринимательство. – 2015. - № 5 (28). – С. 191 - 193.

12 Дидковская, О.В. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью : учебное пособие / О.В. Дидковская, А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева. - Самара : Самар. гос. архитектур.-строит. ун-т, 2017. - 184 с.

13 Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости (для бакалавров) / Е.Н. Иванова. – М. : Юрайт, 2016. – 236 с.

14 Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач : учебное пособие / Е.Н. Иванова. - М. : КноРус, 2017. - 272 с.

15 Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости : учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М. : КноРус, 2015. - 752 с.

16 Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] // Pro-appraiser : офиц. сайт. – Режим доступа : [www.pro-appraiser.com](http://www.pro-appraiser.com). – 15.11.2018.

17 Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров. - М. : ИНФРА-М, 2016. - 288 с.

18 Косорукова, И.В. Оценка стоимости имущества : учебник / И.В. Косорукова. – М. : Синергия, 2017. – 369 с.

19 Луков, А.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости / А.В. Луков. - М. : АСВ, 2015. - 344 с.

20 Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / А.В. Марченко. – Ростов-н/Д.: Феникс, 2016. - 352 с.

21 Мирзоян, Н.В. Оценка стоимости имущества: учебник / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева. – М.: Синергия, 2017. – 760 с

22 Новостройки Благовещенска и Амурской области [Электронный ресурс] // Дважды два: офиц. сайт. – Режимдоступа : [https://novostroy.2x2.su/filter/?map=1&tip=1&tip=1&price\\_min=&price\\_max=&place=0&place=0&firm=0&firm=0&meters\\_min=&meters\\_max=&year=0&year=0&month=0&month=0#](https://novostroy.2x2.su/filter/?map=1&tip=1&tip=1&price_min=&price_max=&place=0&place=0&firm=0&firm=0&meters_min=&meters_max=&year=0&year=0&month=0&month=0#). – 11.12.2018.

23 Об оценочной деятельности в Российской Федерации[Электронный ресурс] : федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

24 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)[Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

25 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»[Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

26 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»[Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

27 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

28 Озеров, Е.С. Моделирование процесса ценообразования в сделках с коммерческой недвижимостью / Е.С. Озеров, С.В. Пупенцова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 12. – С. 2 – 37.

29 Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)[Электронный ресурс] : федеральный стандарт оценки от 17 ноября 2016 г. №721. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

30 Оценка недвижимости (ФСО № 7)[Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 639. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

31 Оценочная стоимость недвижимости: учебно-практическое пособие / подред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 2016. – 258 с.

32 Перечень организаций, входящих в Единый государственный реестр СРО оценщиков [Электронный ресурс] // Росреестр : офиц. сайт. – Режим доступа : <https://rosreestr.ru/site/fiz/vnesenie-svedeniy-v-edinyy-gosudarstvennyy>

reestr-samore-guliruemykh-organizatsiy-otsenshchikov. – 11.12.2018.

33 Петрова, Н.М. Методы оценки стоимости недвижимости с учетом ее эффективного использования / Н.М. Петрова. – СПб.: ПГУПС, 2015. –251 с.

34 Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности «Оценка стоимости недвижимости» : учебное пособие / Л.В. Попова. - М. : ДиС, 2017. - 112 с.

35 Регионы России. Социально-экономические показатели. 2017. - М. : Росстат, 2016. - 992 с.

36 Рычкова, А.П. Специфика ценообразования на рынке жилой недвижимости и факторы влияющие на стоимость жилой недвижимости // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2013. № 4 [Электронный ресурс] // Экономика наука : офиц. сайт. – Режим доступа : <http://ekonomika.snauka.ru/2013/04/2187>. – 29.11.2017.

37 Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО «СИБИРЬ» (в части, не противоречащей ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, ФСО №12)[Электронный ресурс] // СРО «СИБИРЬ» : офиц. сайт. – Режим доступа : <http://soosibir.ru>. – 15.11.2018.

38 Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости/ Е.И. Тарасевич. –СПБ. : Изд-Во «СПбГТУ», 2016. – 218 с.

39 Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Амурской области [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : <http://amurstat.gks.ru>. – 16.11.2018.

40 Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М. : КноРус, 2016. - 752 с.

41 Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М. : Норма, 2017. – 291 с.

42 Шпурова, П.С. Оценка стоимости жилой недвижимости : дисс. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / П.С. Шпурова. – Новосибирск, 2015. – 225 с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

## Основные технические характеристики жилого помещения

Таблица А.1 – Приложение А Основные технические характеристики квартиры № 17 по ул. Ломоносова д. 223

| Показатель   | Многokвартирный кирпичный жилой дом   |
|--|---|
| Год постройки<br>(год последнего капитального ремонта)           | 2007  |
| Количество этажей в здании                                       | 6   |
| Количество квартир на этаже                                      | 3   |
| Материал наружных стен   | Кирпич  |
| Материал перекрытий  | Ж/бетонные плиты  |
| Тип фундамента   | -   |
| Состояние здания   | Хорошее   |
| Внешний вид и фасад дома   | Хороший   |
| Состояние крыши  | Хорошее   |
| Состояние подъезда   | Хорошее   |
| Техническое обеспечение здания                                   | Электроосвещение, х/г водоснабжение, центральное отопление, канализация, мусоропровод |
| Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж           | Дворовая парковка   |
| Дополнительная существенная информация                           | Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается                            |
| Этаж расположения  | 2   |
| Площадь (общая/жилая/подсобная) кв. м.                           | 37,2 / 27,0 / 10,2  |
| Кол-во комнат и их площадь, м <sup>2</sup>                       | 1 / 27,0  |
| Кухня, м <sup>2</sup>  | 5,6   |
| Санузел, м <sup>2</sup>  | 4,6   |
| Лоджия (балкон), м <sup>2</sup>                                  | Лоджия 4,0  |
| Высота потолков, м   | 2,66  |
| Износ, в процентах (по данным тех.паспорта)                      | 2,0   |
| *Износ, в процентах (рассчитанный экспертным способом)           | 7,3   |
| Вид из окон  | Во двор   |
| Слаботочное обеспечение  | Интернет, кабельное телевидение   |
| Инженерно-технические устройства                                 | Батареи отопления   |
| Дополнительные системы безопасности                              | Домофон, металлическая дверь в подъезд и в квартиру                                   |
| Состояние внутренней отделки                                     | улучшенная  |
| Внутренняя отделка   | Стены – обои<br>Потолок – вытянутый<br>Пол – керамика, ламинат                        |
| Данные о перепланировке<br>Наличие осуществленной перепланировки | Планировка квартиры соответствует поэтажному плану.                                   |
| Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)  | Нет   |
| Существующие обременения   | Не зарегистрировано   |
| Дополнительная существенная информация                           | МПО   |
| Текущее использование  | Для проживания  |

### ПРИЛОЖЕНИЕ Б

## Расчет стоимости жилого помещения

Таблица Б.1 – Расчет стоимости жилого помещения

| Элемент сравнения                     | Единицы измерения    | Объекты сравнения                         |                                |                                      |                                |                                 |   |
|---------------------------------------|----------------------|---|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|
|                                       |                      | Оценив.                                   | 1                              | 2                                    | 3                              | 4                               | 5                                       |
| 1                                     | 2                    | 3   | 4                              | 5                                    | 6                              | 7                               | 8                                       |
| Цена продажи                          | Руб.                 |   | 2 400 000                      | 2 100 000                            | 2 500 000                      | 2 470 000                       | 1 950 000                               |
| Общая площадь                         | м <sup>2</sup>       | 37,20                                     | 28,0                           | 28,7                                 | 34,0                           | 32,7                            | 27,0                                    |
| Единицы сравнения:                    |                      |   |                                |                                      |                                |                                 |   |
| 1 Цена продажи                        | руб.                 |   | 2 400 000                      | 2 100 000                            | 2 500 000                      | 2 470 000                       | 1 950 000                               |
| 2 Цена 1 м <sup>2</sup> Общей площади | м <sup>2</sup>       |   | 85 714                         | 73 171                               | 73 529                         | 75 535                          | 72 222                                  |
| So/Sa                                 |                      |   | 1,33                           | 1,30                                 | 1,09                           | 1,14                            | 1,38                                    |
| Цена 1 м <sup>2</sup> Общей площади   | Руб./ м <sup>2</sup> |   | 82 286                         | 70 976                               | 72 794                         | 74 024                          | 69 333                                  |
| Право собственности                   | собственность        |   | собственность                  | собственность                        | собственность                  | собственность                   | собственность                           |
| Корректировка                         | процент              |   | 0                              | 0                                    | 0                              | 0                               | 0                                       |
| Скорректированная цена                | Руб./ м <sup>2</sup> |   | 82 286                         | 70 976                               | 72 794                         | 74 024                          | 69 333                                  |
| Условия сделки                        |                      |   | 100 % оплата                   | 100 % оплата                         | 100 % оплата                   | 100 % оплата                    | 100 % оплата                            |
| Корректировка                         | процент              |   | 0                              | 0                                    | 0                              | 0                               | 0                                       |
| Скорректированная цена                | Руб./ м <sup>2</sup> |   | 82 286                         | 70 976                               | 72 794                         | 74 024                          | 69 333                                  |
| Условия продажи                       | цена предложения     |   | цена предложения               | цена предложения                     | цена предложения               | цена предложения                | цена предложения                        |
| Корректировка                         | процент              | рынок                                     | -1                             | -1                                   | -1                             | -1                              | -1                                      |
| Скорректированная цена                | Руб./м2              |   | 81 463                         | 70 266                               | 72 066                         | 73 284                          | 68 640                                  |
| Дата предложения                      |                      |   | 09.2018                        | 08.2018                              | 08.2018                        | 08.2018                         | 09.2018                                 |
| Корректировка                         | процент              |   | 0                              | 0                                    | 0                              | 0                               | 0                                       |
| Скорректированная цена                | Руб./м <sup>2</sup>  |   | 81 463                         | 70 266                               | 72 066                         | 73 284                          | 68 640                                  |
| Местоположение                        |                      | Благовещенск, ул. Ломоносова, 223, кв. 17 | Благовещенск, ул. Зейская, 285 | Благовещенск, ул. Октябрьская, 213/1 | Благовещенск, пер. Релочный, 4 | Благовещенск, ул. Северная, 218 | Благовещенск, ул. 50 лет Октября, 106/1 |
| Зона месторасположения                |                      | 4   | 4                              | 4                                    | 4                              | 4                               | 4                                       |
| Значение коэффициента                 |                      | 0,84                                      | 0,84                           | 0,84                                 | 0,84                           | 0,84                            | 0,84                                    |
| Корректировка                         | коэф.                |   | 1                              | 1                                    | 1                              | 1                               | 1                                       |
| Скорректированная цена                | Руб./ м <sup>2</sup> |   | 81 463                         | 70 266                               | 72 066                         | 73 284                          | 68 640                                  |
| Состояние (износ) дома                |                      | хорошее                                   | хорошее                        | хорошее                              | хорошее                        | хорошее                         | хорошее                                 |
| Значение коэффициента                 |                      | 0,93                                      | 0,93                           | 0,93                                 | 0,93                           | 0,93                            | 0,93                                    |
| Корректировка                         | коэф.                |   | 1,00                           | 1,00                                 | 1,00                           | 1,00                            | 1,00                                    |
| Скорректированная цена                | Руб./ м <sup>2</sup> |   | 81 463                         | 70 266                               | 72 066                         | 73 284                          | 68 640                                  |
| Этаж/этажность                        |                      | 2/6                                       | 2/9                            | 3/3                                  | 5/5                            | 3/5                             | 2/5                                     |
| Значение коэффициента                 |                      | 1,00                                      | 1,00                           | 0,95                                 | 0,95                           | 1,00                            | 1,00                                    |
| Корректировка                         | коэф.                |   | 1,00                           | 1,05                                 | 1,05                           | 1,00                            | 1,00                                    |
| Скорректированная цена                | Руб./ м <sup>2</sup> |   | 81 463                         | 73 964                               | 75 859                         | 73 284                          | 68 640                                  |
| Материал стен                         |                      | кирпич                                    | кирпич                         | кирпич                               | кирпич                         | кирпич                          | кирпич                                  |
| Значение коэффициента                 |                      | 1,00                                      | 1,00                           | 1,00                                 | 1,00                           | 1,00                            | 1,00                                    |
| Корректировка                         | коэф.                |   | 1,00                           | 1,00                                 | 1,00                           | 1,00                            | 1,00                                    |
| Скорректированная цена                | Руб./ м <sup>2</sup> |   | 81 463                         | 73 964                               | 75 859                         | 73 284                          | 68 640                                  |
| Внутренняя отделка                    | коэф.                | улучшенная                                | улучшенная                     | простая                              | простая                        | улучшенная                      | простая                                 |
| Значение коэффициента                 |                      | 1,06                                      | 1,06                           | 1,00                                 | 1,00                           | 1,06                            | 1,00                                    |

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЕ Б

## Расчет стоимости жилого помещения

Продолжение таблицы Б.1

| 1                                      | 2                    | 3                       | 4      | 5      | 6     | 7      | 8      |
|--|----------------------|-------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|
| Корректировка                          | коэф.                |                         | 1,00   | 1,06   | 1,06  | 1,00   | 1,06   |
| Скорректированная цена                 | Руб./ м <sup>2</sup> |                         | 81463  | 78402  | 80411 | 73284  | 72758  |
| Наличие балкона/лоджии                 |                      | Лоджия                  | Балкон | Балкон | б/б   | Балкон | Балкон |
| Корректировка                          | процент              |                         | 1      | 1      | 2     | 1      | 1      |
| Скорректированная цена                 | Руб./ м <sup>2</sup> |                         | 82277  | 79186  | 82019 | 74017  | 73486  |
| Санузел                                |                      | 1                       | 1      | 1      | 1     | 1      | 1      |
| Корректировка                          | процент              |                         | 0      | 0      | 0     | 0      | 0      |
| Скорректированная цена                 | Руб./ м <sup>2</sup> |                         | 82277  | 79186  | 82019 | 74017  | 73486  |
| Дополнительные особенности и улучшения |                      | МПО                     | МПО    | МПО    | МПО   | МПО    | МПО    |
| Значение коэффициента                  |                      | 1,00                    | 1,00   | 1,00   | 1,00  | 1,00   | 1,00   |
| Корректировка                          | коэф.                |                         | 1,00   | 1,00   | 1,00  | 1,00   | 1,00   |
| Скорректированная цена                 | Руб./ м <sup>2</sup> |                         | 82277  | 79186  | 82019 | 74017  | 73486  |
| Для выводов:                           |                      |                         |        |        |       |        |        |
| Общая чистая коррекция                 | Руб./ м <sup>2</sup> |                         | -3437  | 6015   | 8489  | -1518  | 1264   |
| В процентах от цены продажи            | процент              |                         | 4      | 8      | 12    | 2      | 2      |
| Общая валовая коррекция                | Руб./ м <sup>2</sup> |                         | 1637   | 9630   | 10681 | 1473   | 5539   |
| В процентах от цены продажи            | процент              |                         | 2      | 13     | 15    | 2      | 8      |
| Весовой коэффициент                    |                      |                         | 0,40   | 0,06   | 0,05  | 0,39   | 0,10   |
| Стоимость 1 м <sup>2</sup>             | Руб.                 | 77 982,00               |        |        |       |        |        |
| Стоимость объекта оценки               | Руб.                 | 2 900 930≈<br>2 901 000 |        |        |       |        |        |

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

Отчет о проверке магистерской диссертации в системе  
«Антиплагиат»