

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

Факультет экономический  
Кафедра экономики и менеджмента организации  
Направление подготовки 38.03.02 - Менеджмент  
Направленность (профильность) образовательной программы Менеджмент  
организации

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой

А.В. Васильева А.В. Васильева

« 15 » 06 2022 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Оценка рыночной стоимости объекта жилой недвижимости (на  
примере двухкомнатной квартиры в г. Благовещенске)

Исполнитель

студент группы 872-об

Н.Н. Бойко 15.06.2022  
(подпись, дата)

Н.Н. Бойко

Руководитель

доцент, канд. экон. наук

А.В. Ступникова 15.06.2022  
(подпись, дата)

А.В. Ступникова

Консультант по экономической  
части, доцент, канд. экон. наук

А.В. Ступникова 15.06.2022  
(подпись, дата)

А.В. Ступникова

Нормоконтроль

Н.А. Николаева 15.06.2022  
(подпись, дата)

Н.А. Николаева

Благовещенск 2022

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

Факультет экономический  
Кафедра экономики и менеджмента организации

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

— А. Васильева А.В. Васильева  
подпись И.О. Фамилия  
« 11 » 04 2022 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Бойко Николая Николаевича

1. Тема выпускной квалификационной работы: Оценка рыночной стоимости объекта жилой недвижимости (на примере двухкомнатной квартиры в г. Благовещенске  
(утверждена приказом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта) 15.06.2022

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: — Исходники сети Интернет. Труды русских и зарубежных авторов.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): 1) Теоретические основы оценки недвижимости; 2) Проверение оценки объекта жилой недвижимости; 3) Практические методики оценки жил. недвижимости

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

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) Сурникова Анна Владимировна, к. т. наук, доцент 2 и 3 разделов

7. Дата выдачи задания 11.04.2022

Руководитель выпускной квалификационной работы: Сурникова Анна Владимировна, доцент, к.т.н.  
(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): 11.04.2022 А.С.  
(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа содержит 64 страниц, 5 рисунков, 10 таблиц, 50 источников.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД, ДОХОДНЫЙ ПОДХОД, СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, НЕДВИЖИМОСТЬ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, МНОГОФАКТОРНЫЙ РЕГРЕССИОННЫЙ АНАЛИЗ, МАТРИЦА ВОЗМОЖНОСТЕЙ, МАТРИЦА УГРОЗ, ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА, ПОПРАВОЧНЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ.

Объектом исследования является жилая недвижимость в г. Благовещенске.

Предмет исследования – рыночная стоимость жилой недвижимости в г. Благовещенске.

Цель выпускной квалификационной работы – определение рыночной стоимости жилой недвижимости на примере двухкомнатной квартиры в г. Благовещенске и оптимизация методики оценки рыночной стоимости жилой недвижимости на примере двухкомнатной квартиры в г. Благовещенске.

В ходе работы были применены:

- метод PEST-анализа;
- метод SWOT-анализа;
- Доходный подход к оценке рыночной стоимости жилой недвижимости, включающий в себя метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков;
- Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости жилой недвижимости;
- Корреляционно-регрессионный анализ.

Для оценки объекта жилой недвижимости были применены два подхода: доходный подход и подход сравнения аналогов, по которым получились следующие результаты:

С помощью подхода сравнения продаж была найдена рыночная стоимость в размере 4620000 руб.

Доходным подходом:

по методу прямой капитализации стоимость квартиры составит 2433050 руб.;

по методу дисконтирования будущих доходов стоимость квартиры равна 3450000 руб.

Был предложен способ оптимизации доходного подхода оценки жилой недвижимости, который заключался в введении поправочных коэффициентов из метода сравнения аналогов.

Анализ эффективности данного мероприятия показал, что разница в результатах между использованием сравнительного подхода и доходного подхода сократилась с 25% до 7%.

Оптимизация доходного подхода повысить производительность труда, благодаря привлечению новых клиентов на 10%, что выльется в  $2700 * 1,1 = 2970$  оцененных объектов на одного человека в месяц или  $2970 * 18 * 12 = 641440$  объектов в год.



## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретические основы оценки стоимости объектов недвижимости	8
1.1 Сущность и принципы независимой оценки объекта жилой недвижимости	8
1.2 Виды стоимости объектов недвижимости и факторы влияющие на нее	15
1.3 Подходы к оценке стоимости объекта жилой недвижимости	19
2 Оценка объекта жилой недвижимости	26
2.1 Краткая характеристика ГБУ «Центр кадастровой оценки Амурской области»	26
2.2 Анализ внешней среды организации	29
2.3 Анализ внутренней среды	33
2.4 Анализ видов оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в г. Благовещенске.	35
3 Совершенствование подходов к оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры	42
3.1 Обоснование мероприятий по совершенствованию подходов к оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры	42
3.2 Оптимизация подходов к оценке рыночной стоимости жилой недвижимости в городе Благовещенске	45
3.3 Оценка экономической эффективности предлагаемых мероприятий	53
Заключение	57
Библиографический список	60

## ВВЕДЕНИЕ

В современном мире среди всех элементов рыночной экономики важное место занимает недвижимость, что выступает в роли как средств производства (земля, производственные, торговые, административные, складские и другие здания и помещения, так и другие сооружения) так и в роли предмета или объекта потребления (могут представлять собой дачи, квартиры, гаражи и т.д.). [24, 12 с.]

Недвижимость является столпом личного существования для граждан и служит основой для хозяйственной деятельности и расширения организаций и предприятий различных форм собственности.

Благодаря плодотворному сотрудничеству государства и оценщиков работа над оценкой имущества существенно улучшилась по сравнению с тем временем, когда независимая оценка в Российской Федерации только появлялась. На данный момент деятельность оценщиков регулируется соответствующими стандартами и федеральными законами в области оценки. [3]

Целью данной выпускной квалификационной работы является определение рыночной стоимости жилой недвижимости на примере двухкомнатной квартиры в г. Благовещенске и оптимизация методики оценки рыночной стоимости жилой недвижимости на примере двухкомнатной квартиры в г. Благовещенске.

Для того чтобы достичь поставленной цели необходимо:

- Изучить теоретические аспекты оценки;
- Провести анализ подходов к оценке недвижимости;
- Оценить объект с помощью доходного и сравнительного подходов;
- Провести сравнение полученных результатов оценки;
- Обосновать необходимость совершенствования подходов к оценке недвижимости;

- Предложить мероприятия по совершенствованию подходов к оценке недвижимости;
- Провести анализ экономической эффективности предложенных мероприятий.

Объектом исследования в данной работе выступает жилая недвижимость в г. Благовещенске. Предметом исследования является рыночная стоимость жилой недвижимости в г. Благовещенске.

В выпускной квалификационной работе были использованы научные труды таких отечественных и зарубежных авторов в области оценки недвижимости, как Фридмана Д., Грибовского С. В., Федотовой М. А., Тарасевича Е. И, федеральные законы и научные статьи из открытых источников.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, а именно двухкомнатной квартиры в городе Благовещенске были применены два подхода: доходный и сравнительный, а также многофакторный регрессионный анализ, как способ определить зависимость рыночной цены квартиры от влияющих на нее факторов.

Во второй главе были проведены расчеты по оценке объекта недвижимости – двухкомнатной квартиры, которая расположена в районе ДВОКУ г. Благовещенска, с помощью доходного и сравнительного подходов.

В третьей главе были рассмотрены основные недостатки существующих подходов к оценке жилой недвижимости, предложены мероприятия по их совершенствованию и исследована их экономическая эффективность.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1 Сущность и принципы оценки объекта жилой недвижимости

Оценка является наукой экономического анализа, носящей прикладной характер. Её основной задачей является определение наиболее точной цены для продажи или покупки какого-либо актива. Определение цены происходит на основе анализа динамики спроса и предложения на нужный актив на соответствующем для этого товара рынке. Формально же максимально точная цена определяется на основе моделирования совокупности некоторых факторов спроса и большого количества факторов предложения. [5, с. 21]

На текущий момент времени вся деятельность по оценке недвижимости строго регламентируется Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 6 августа 1998 года № 135 – ФЗ. [4]

Сейчас в стране происходит быстрое развитие оценки недвижимости из-за сложившейся ситуации на рынке.

Рынок недвижимости постоянно находится в движении и сейчас он все сильнее растет, что делает его одним из самых привлекательных рынков для вложения денежных средств инвесторами. Особо важное значение рынок недвижимости приобретает после недавних событий, когда ситуация в мире стала очень нестабильной и напряженной. Сейчас происходят скачки цен на нефть, курс валют становится все нестабильней, происходит нарастание напряжения между Россией и остальными странами, поэтому вложение денежных средств в недвижимость является некоторой гарантией их сохранения и преумножения.

Исходя из списка операций, при которых нужно выполнять оценку объектов недвижимости можно определить основные мероприятия по совершенствованию подходов к оценке недвижимости.



Следует выделить список мероприятий, при которых нужна объективная оценка разных видов стоимости, таких как налогооблагаемая, рыночная, залоговая стоимость и многие другие.

Подразумевается, что при сделке купли-продажи передача прав от продавца к покупателю производится при соблюдении следующих условий:

- Мотивация покупателя и продавца имеет типичный характер, т.е. они действуют, не испытывая незаконного давления или чрезвычайных жизненных обстоятельств;
- Нет недостаточности информации, и покупатель и продавец одинаково хорошо осведомлены о совершаемой сделке и действуют в своих максимальных интересах;
- Имущество было выставлено на продажу на рынке достаточное количество времени (достаточное для того, чтобы с информацией о продаже недвижимости ознакомились потенциальные покупатели и приняли решение о покупке объекта);
- Оплата произведена на условиях финансирования сделки;
- Цена является нормальной, не затронутой специфическими условиями финансирования и продажи. [7, с 38]

Рыночную стоимость недвижимости иначе называют стоимостью при обмене – в отличие от стоимости в использовании (или потребительской стоимости), которая отражает ценность объекта для конкретного собственника. [10, с. 98]

В оценке недвижимости существует 3 основных подхода: Затратный подход, сравнительный подход, а также доходный подход. [12, с. 96]

В последнее время в Российской Федерации был широко распространен затратный подход оценки стоимости, при этом его использование декларировалось Правительством при создании программ переоценки имущества. Такое положение дел привело к сильному занижению стоимости основных фондов недвижимости, поэтому сейчас особо важную роль играет

процесс дооценки таких недооцененных объектов недвижимости, что выполняется при использовании рыночного подхода оценки. [39, с. 56]

На текущий момент времени оценочный рынок переживает усиление конкуренции, рост качества услуг и снижение их стоимости.

На основе исследования рейтингового агентства «Эксперт РА» услуги оценки бизнеса и недвижимости пользовались наибольшим спросом. Их процентная составляющая на рынке оценки составила 33.2% и 38.5% соответственно. [33]

Все принципы оценки объектов недвижимости всегда взаимосвязаны между собой, поэтому для получения наиболее точного результата при оценке объекта недвижимости оценщику необходимо учитывать все или хотя бы основные принципы оценки. [5, с 74]

Далее каждый из принципов будет рассмотрен подробнее.

Принципы пользования:

Принцип полезности.

Суть этого принципа состоит в том, что любой объект недвижимости обладает ценностью только в том случае, если он будет полезен инвестору и может быть задействован для исполнения каких-либо функций или личных потребностей.

Принцип замещения.

Суть этого принципа заключается в том, что типичный покупатель не станет платить за объект недвижимости больше минимальной цены, которая берется за другой аналогичный объект с теми же свойствами. Максимальная цена объекта оценки определяется как минимальная стоимость приобретения другого аналогичного объекта с теми же свойствами.

Принцип ожидания.

Сутью данного принципа является то, что стоимость объекта, который приносит доход определяется как величина денежного потока, что ожидается от использования этого объекта и суммой, которую можно получить от перепродажи объекта оценки.

Принципы, связанные с объектами недвижимости (земля, здания, сооружения)

Принцип остаточной продуктивности земли.

Данный принцип заключается в том, что в основе стоимости земли заложена ее остаточная продуктивность.

Принцип предельной продуктивности (принцип вклада)

Данный принцип говорит о том, что при вложении денежных средств с течением времени должен быть получен доход, который останется после покрытия всех издержек.

На жилищном рынке этот принцип можно описать следующим образом: При проведенном ремонте квартиры или иного объекта недвижимости существует возможность поднятия ее цены на сумму, которая превышает стоимость ремонта этого объекта недвижимости. В данном случае размером вклада будет являться разницей между новой стоимостью квартиры и затратам, понесенным во время ремонта.

Принцип возрастающей и уменьшающейся доходности.

Суть принципа в том, что при повышении капиталовложений в основные составляющие производства, рано или поздно будет достигнут потолок, после чего увеличение темпов роста прибыли будет снижаться до уровня инвестиций, а затем и вовсе станет меньше них.

Принцип сбалансированности.

Данный принцип заключается в том, что компоненты производства должны иметь синергетический эффект между собой.

Так, например, если объемы вложений в проект превосходят объемы работ, то происходит замораживание капитала. Может произойти и обратная ситуация, когда будет нехватка денежных средств. Для предупреждения подобных ситуаций предусматривается календарных графиков проекта, для получения максимального эффекта от реализации проекта.

Принцип оптимальных величин.

Он же принцип оптимальной экономической величины. Суть такова: при определенной сложившихся тенденциях на рынке большим спросом будет пользоваться определенная, она же оптимальная величина объекта недвижимости для конкретно взятого типа.

Принцип оптимального разделения имущественных прав.

Этот принцип гласит, что права на объект недвижимости нужно разъединять и соединять так, чтобы общая стоимость объекта недвижимости росла.

Принципы, связанные с рыночной средой:

Принцип зависимости.

Суть принципа заключается в том, что на объект оценки и его стоимость всегда влияют различные факторы внешней среды и каждый из них оказывает различный эффект.

Принцип соответствия.

Этот принцип заключается в том, что объект жилой недвижимости, который не соответствует рыночным стандартам, установленным на актуальный момент времени, всегда имеет меньшую стоимость.

Принцип спроса и предложения.

Данный принцип, как понятно из названия характеризует зависимости между спросом и предложением на рынке недвижимости.

Принцип конкуренции.

Суть этого принципа заключается в том, что при резком возрастании конкуренции растет предложение на рынке и соответственно цены на недвижимость падают. Снижение конкуренции несет за собой строго обратный эффект, когда уровень предложения существенно снижается, а цены растут.

Разумная конкуренция повышает качество услуг, предоставляемых на рынке недвижимости, а избыточная всегда ведет к потере прибыли.

Если же конкуренция на рынке отсутствует, то определение рыночной стоимости объекта недвижимости не представляется возможным, поскольку данная стоимость определяется на основе цен продажи конкурентов.

Принцип изменения.

Данный принцип гласит о том, что изменениям подвержены и сам объект оценки, и все факторы внешней среды, которые влияют на стоимость недвижимости.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Суть принципа заключается в следующем: это такое разумное и использование объекта недвижимости при котором достигается максимальная стоимость объекта оценки на актуальный момент времени.

Этот принцип является основой при применении всех трех подходов оценки недвижимости. [11, с 108]

Оценка недвижимого имущества в первую очередь важна для тех объектов, что обращаются на рынке в роли независимого товара. Следует уточнить, что к объектам недвижимого имущества можно отнести месторождения полезных ископаемых, однако Российский рынок для этого типа недвижимого имущества только находится в стадии формирования. [32, с 13] Ниже будут рассмотрены основные принципы систематизации объектов недвижимого имущества.

Следует уточнить, что под термином «Объект недвижимости» подразумевается каждый из товаров, что так или иначе твердо связан с участком земли, когда его перемещение в любое другое место невозможно в принципе без высочайшего риска повреждения его и потери потребительской стоимости. Для проведения классификации объектов недвижимости был применен метод «дерева признаков», т.к. на процесс оценки недвижимого имущества влияет множество самых разнообразных факторов, условия на рынке, а также их всевозможные сочетания. Классификация способом дерева признаков является многоуровневой. Суть данного способа заключается в том, что систематизация происходит по основанию учитывая вероятные отличия на

одном уровне, однако по разным ветвям «дерева». Особенностью является то, что наиболее представительные со стороны оценки объекты имеют и более глубокую классификацию. [6]

Каждый из уровней имеет свое название и рекомендуемые параметры соответствующего признака систематизации.

Классификация объектов недвижимости способом дерева признаков представлена ниже на рисунке 1

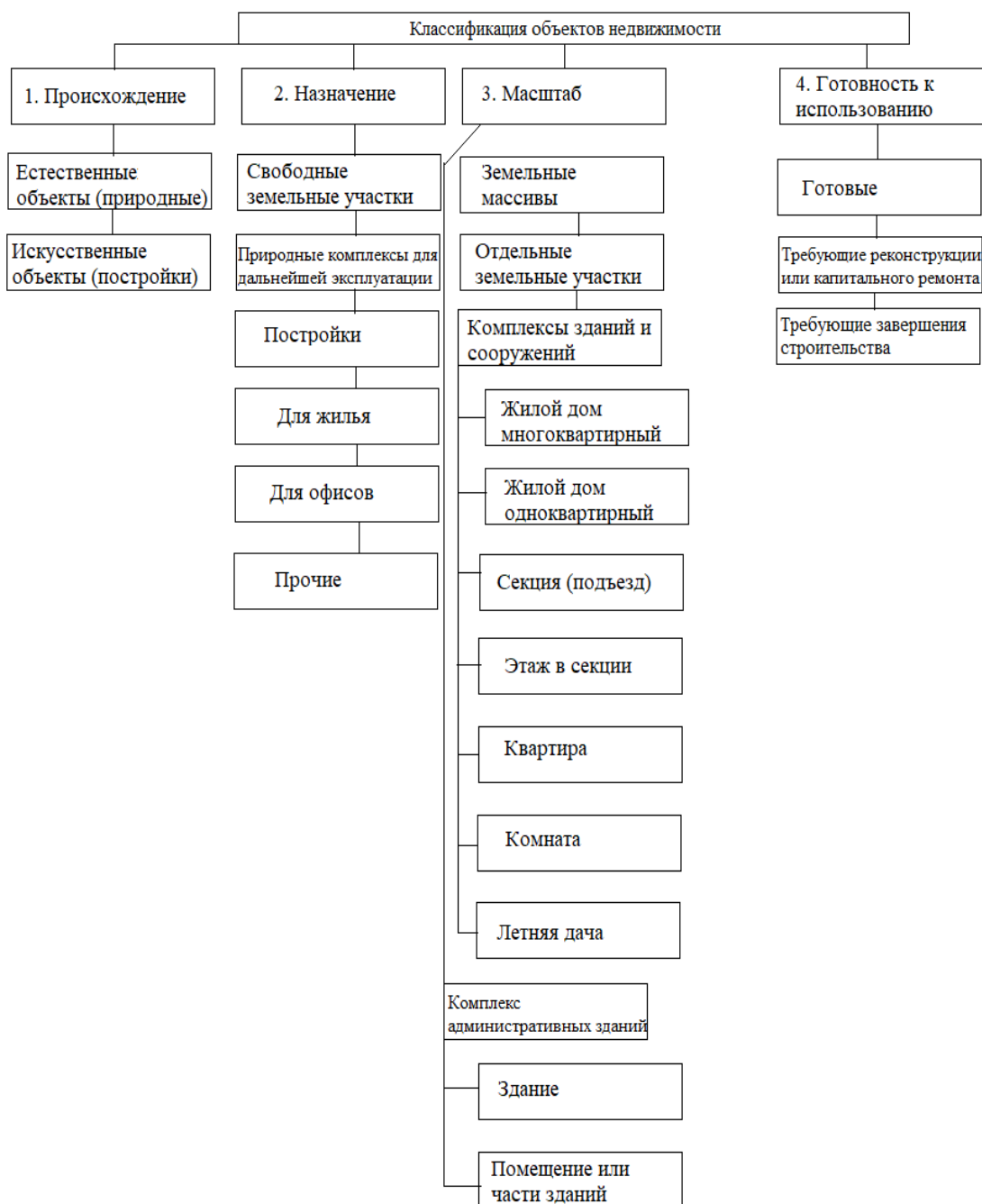


Рисунок 1 – Классификация объектов недвижимости



На текущий момент времени на Российском рынке недвижимости наиболее крупным сектором является рынок жилой недвижимости или же квартир, поэтому наиболее рациональным видится сосредоточение усилий на изучении данного сектора для разработки основных методических подходов в оценке стоимости объектов недвижимости. [21]

## 1.2 Виды стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на нее

При начале работы по оценке объекта недвижимости перед оценщиком всегда возникает довольно трудно разрешаемая проблема, которая заключается в том, какой вид стоимости выбрать для корректного проведения расчетов, требуемых для оценки объекта. На выбор вида стоимости влияет множество факторов, среди которых можно выделить функции оценки и характер объекта, подлежащего оценке и этот выбор в дальнейшем повлияет на выбор подхода оценки выбранного объекта. При проведении оценки для того, чтобы получить ипотечный кредит, такой как ссуды под залог недвижимости собственности, то оценщику крайне важно располагать достоверными сведениями о наиболее вероятной цене продажи объекта оценки, при случае невозвращения долга со стороны заемщика. Ниже, на рисунке 4 представлены виды стоимости объектов недвижимости. [8, с. 203]

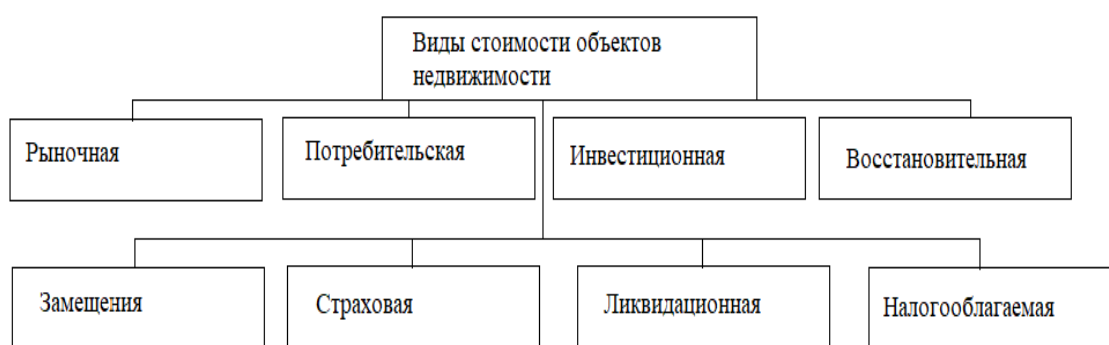


Рисунок 2 – Виды стоимости объектов недвижимости

Далее будут рассмотрены каждый из видов стоимости более подробно.

Рыночная стоимость является наиболее часто встречаемым видом стоимости объектов недвижимости в условиях рыночной экономики.

Рыночная стоимость это наиболее возможная стоимость, которую достигает недвижимость на конкурентных и открытых рынках, а самое главное, если при этом соблюдаются все условия честной торговли, отсутствуют незаконные стимулы для проведения подобных сделок и полностью сознательные действия как продавца, так и покупателя. [27, с 69]

Существует несколько условий, только при полном соблюдении которых возможна передача прав собственности на объект недвижимости при сделке купли-продажи:

- Мотивация покупателя и продавца имеют типичный характер, т.е. они действуют, не испытывая незаконного давления или чрезвычайных жизненных обстоятельств;
- Обе стороны хорошо проинформированы, проконсультированы и действуют, по их мнению, с учетом своих максимальных интересов;
- Имущество было выставлено на продажу на рынке достаточное количество времени (достаточное для того, чтобы с информацией о продаже недвижимости ознакомились потенциальные покупатели и приняли решение о покупке объекта);
- Оплата произведена на условиях финансирования сделки. [1]

Цена является нормальной, не затронутой специфическими условиями финансирования и продажи.

У данного вида собственности есть и другое название – стоимость при обмене, поскольку он отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, чего нельзя сказать про потребительскую стоимость, которую еще называют стоимость в использовании.

Смысл рыночной стоимости заключается в том, что среднестатистический покупатель на рынке недвижимости всегда имеет возможные альтернативы в плане выбора недвижимости. Рыночная стоимость объекта оценки всегда является объективной, она не зависит от пожеланий отдельных участников рыночных отношений и показывает реальные экономические условия, что складываются на нужном рынке.

Стоимость в использовании или потребительская стоимость.

Данный вид стоимости показывает цену объекта недвижимости для отдельно взятого собственника, который не выставляет объект, которым он владеет на рынок недвижимости. Оценка стоимости в использовании проводится исходя из имеющегося способа его использования наблюдаемых, а также прогнозируемых в будущем финансово-экономических параметров объекта оценки.

Инвестиционная стоимость.

Нужно уточнить, что инвестиционная стоимость довольно похожа на стоимость в использовании, но имеет весомое отличие. Инвестиционная стоимость отражает цену объекта оценки для отдельно взятого инвестора, что собирается купить оцениваемый объект недвижимости с целью вложения в него финансовых средств. Расчет инвестиционной стоимости рассчитывается, отталкиваясь от ожидаемых данным инвестором доходов от приобретаемой собственности и конкретной ставки капитализации, актуальной на текущий момент времени. Потребность в оценке инвестиционной стоимости возникает если нужно оценить инвестиционный проект или же объект, который приносит доход. Данный вид стоимости имеет крайне субъективный характер.

Стоимость воспроизводства объекта или восстановительная стоимость.

Данный вид стоимости определяется с помощью издержек в ценах на актуальный момент времени на постройку точной копии объекта, по которому проводится оценка в его новом состоянии, т.е. без учета износа, с использованием тех материалов, строительных конструкций и архитектурных решений, а также с идентичным качеством строительно-монтажных работ. В таком случае рассчитывается идентичный моральный износ и такие же недостатки в плане архитектурных решений, что и у объекта оценки.

Стоимость замещения.

Данный вид собственности рассчитывается с помощью расходов в актуальных ценах на строительство объекта, который имеет равную полезность с оцениваемым объектом, но который был построен в новом

архитектурном стиле, при применении современных нормативов, инновационных материалов, конструкций, а также материалов, конструкций и оборудовании дома в современном стиле. Исходя из выше сказанного, можно сделать вывод, что восстановительная стоимость - это издержки на строительство точной копии оцениваемого объекта, а стоимость замещения - это издержки на возведение функционального аналога, но не являющегося копией объекта оценки. [30, с 28]

Страховая стоимость.

При расчете страховой стоимости берется за основу или стоимость восстановления объекта или стоимость замещения объекта, который подвержен опасности уничтожения или же разрушения. На основе данной страховой стоимости определяются суммы страховки, выплаты по страховым случаям и проценты по страховке. [34 с. 134]

Налогооблагаемая стоимость или стоимость для целей налогообложения.

Данный вид стоимости рассчитывается аккредитованными специалистами-оценщиками, которые находятся при налоговых инспекциях на основе или стоимости по рынку или стоимости воспроизводства объекта, или же в отдельных случаях оценка проводится формально по нормативной методике без использования услуг специалистов-оценщиков. Этот вид стоимости применяется для налогообложения имущества физических и юридических лиц.

Ликвидационная стоимость.

Данный вид стоимости представляет из себя чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости сможет получить, если проведет ликвидацию объекта недвижимости. [46 с. 138]

На ценообразование в общем влияет множество факторов, как по отдельности, так и группами. Не обошло стороной это влияние и механизм ценообразования на рынке недвижимости. Так на цену недвижимого имущества влияет множество как объективных, так и субъективных факторов,

часто это связано с поведением продавца, покупателя или посредника, привлеченного к сделке. Т.е. один из самых влиятельных факторов, влияющих на механизм ценообразования на рынке недвижимости — это человеческий фактор. В рамках данной работы этот фактор не рассматривается и все внимание полностью сосредоточено на объективных факторах и их степени влияния на оценку объектов недвижимого имущества.

В основе своей все объективные факторы являются экономическими, и они в конце концов определяют средний уровень цен на конкретные сделки.

Экономические факторы можно разделить на макроэкономические и микроэкономические. К макроэкономическим факторам относятся те, факторы, что переплетены с общей конъюнктурой рынка: факторы миграции; уровень и динамика инфляции. Также к этим факторам можно отнести и долгосрочные факторы, такие как различие в динамике цен на товары (услуги) и условий оплаты труда, влияющие на масштабы накопления денежных средств и величину отложенного спроса и др. [17, с 156]

### **1.3 Подходы к оценке стоимости объекта жилой недвижимости**

В оценке недвижимости существует 3 основных подхода: Затратный подход, сравнительный подход, а также доходный подход. Все они имеют свои достоинства и недостатки, поэтому для наиболее точной оценки рыночной стоимости недвижимости оценщику необходимо использовать каждый из этих подходов, либо же при невозможности использования какого-либо из этих подходов пояснить отказ от него. [18, с 84]

**Затратный подход:** в этом подходе рассчитывается стоимость полного воспроизводства или замещения оцениваемого объекта недвижимости. Из него вычитается сумма за износ зданий и сооружений и прибавляется стоимость земли, на которой располагается оцениваемый объект.

Этот подход может быть необходим, когда оценка объекта в целях поимущественного налогообложения или поимущественного ареста требует отделения стоимости зданий и сооружений от стоимости земли. Он также применяется в целях подоходного налогообложения и бухгалтерского учёта:

износ зданий и сооружений вычитается из налогооблагаемого дохода. [29 с. 20]

Другие ситуации для применения затратного подхода:

- технико-экономический анализ для нового строительства;
- определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли;
- обновление;
- итоговое согласование стоимости;
- здания институционального и специального назначения;
- цели страхования [15, с. 15 - 19].

Подход рыночных сравнений: проводится оценка рыночной стоимости собственности на основании недавно заключенных сделках по аналогичным объектам недвижимости. Подход основывается на том, что рациональный инвестор или же покупатель не будет платить за оцениваемый объект недвижимости больше того, сколько стоит аналогичный объект на рынке, предлагающий те же выгоды. [13, с. 20]

Суть данного подхода состоит в том, что оцениваемый объект недвижимости сравнивается с аналогичными объектами, которые были выставлены на продажу.

Основным принципом этого подхода является принцип замещения. Он заключается в том, что при присутствии на рынке нескольких аналогичных объектов рациональный покупатель ни за что не заплатит за этот объект больше той суммы, в которую выйдет покупка другого объекта недвижимости такой же полезности.

Этапы оценки подходом сравнения продаж аналогов:

- Изучение рынка;
- Сбор и проверка данных;
- Анализ и сравнение данных;
- Внесение поправок;



- Согласование данных.

Изучение рынка производится для того, чтобы выявить объекты, выставленные на продажу и сами продажи, которые максимально похожи на объект оценки.

Каждая из продаж, которые использованы для сравнения в отчете об оценке должна быть проверена оценщиком в обязательном порядке

При сравнении объекта оценки и сопоставляемых необходимо проанализировать следующие различия:

- Дата продажи объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Местоположение объекта;
- Условия продажи объекта. [11, с. 12]

Дальнейшим этапом в оценке является внесение поправок в расчеты. Данный этап нужен для того, чтобы скорректировать цены на продажу или запрашиваемые цены по каждому из сопоставляемых объектов в соответствии с имеющимися различиями.

Виды поправок, вносимых при оценке:

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

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

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

Кумулятивные поправки получают путем перемножения всех индивидуальных поправок. В этом случае соблюдение последовательности не требуется.

Итоговая величина стоимости представляет собой суждение, вынесенное оценщиком на основе анализа всей доступной информации. Простое усреднение не всегда приводит к точному результату и, кроме того, не всегда обязательно выбирать одно число в качестве показателя стоимости. Использование диапазона величин более корректно. [19, с. 265]

В итоге величин стоимости является суждением, которое выносится оценщиком на основе анализа всей доступной ему информации. [9, с. 34]

Использование некоего диапазона величин всегда более корректно, поскольку простое усреднение не всегда может привести к точному результату, также, как и не всегда стоит выбирать одно и то же число в качестве показателя стоимости.

Доходный подход: стоимость собственности определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем. [23, с. 21]

Расчет стоимости объекта недвижимости данным подходом проводится следующим образом:

По методу прямой капитализации:

Рассчитывается ставка капитализации для целей оценки объекта жилой недвижимости с применением упрощенного метода Эльвуда. [26, с. 244]

$$R = Y - APP * (SFS) = \text{ЧОД} / \text{ТС} \quad (1)$$

где  $R$  – это ставка капитализации;

$Y$  – это ставка дохода на собственный капитал;

$APP$  – это потенциальный рост стоимости имущества за выбранный период;

$SFS$  – это фактор фондпогашения при ставке  $Y$  для прогнозируемого периода владения;

$\text{ЧОД}$  – это чистый операционный доход;

$\text{ТС}$  – это текущая стоимость.

ЧОД рассчитывается следующим образом:

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ПР} \quad (2)$$

где ПР – это расходы, связанные с оцениваемым объектом.

ЭВД – это эффективный валовый доход, определяемый по следующей формуле:

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{ПП} + \text{ДД} \quad (3)$$

где ПВД это – потенциальный валовый доход за 1 год при полной аренде объекта;

ПП – это предполагаемые потери при возможной незанятости объекта;

ДД – это другие доходы;

Y – является реальным доходом, который устраивает среднего инвестора.

Ставка фондпогашения может быть определена с помощью формулы, представленной ниже:

$$\text{SFS} = i/(1+i)^{n-5} \quad (4)$$

где n – это число периодов;

i – это ставка дисконтирования.

Текущая стоимость объекта недвижимости определяется с помощью следующей формулы:

$$\text{ТС} = \text{ЧОД}/R \quad (5)$$

Далее будет определена рыночная стоимость объекта с помощью метода дисконтирования будущих доходов.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, который используется для оценки объектов недвижимости, приносящей доход, как текущей стоимости, так и ожидаемых в будущем преимуществ от владения этим объектом.

Будущие преимущества от операций с недвижимым имуществом следующие:

- Реверсия, т.е. выручка от продажи объекта после истечения срока владения
- Всегда поступает чистый эксплуатационный доход во время всего срока владения объектом

Ниже представлена формула, с помощью которой можно рассчитать текущую стоимость объекта недвижимости:

$$TC = TC(ППД) + TC(P) \quad (6)$$

где ППД – это периодичность потоков доходов;

P – это реверсия;

TC – это текущая стоимость.

Далее необходимо рассчитать текущую стоимость всех будущих денежных потоков и реверсии с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования. Для этого понадобится метод дисконтирования будущих доходов.

Ставка дисконтирования является коэффициентом, который используется при расчете текущей стоимости денежных средств, которая может быть получена в будущем.

На 3 этапе происходит приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей стоимости с использованием техники сложных процентов:

$$CP = TC \pm \Delta = TC(1+j) \quad (7)$$

Где  $\Delta$  - это изменение стоимости объекта;

СР – это стоимость реверсии;

J – это доля изменения стоимости объекта недвижимости за отчетный период.

Текущая стоимость оцениваемого объекта недвижимости находится с помощью следующей формулы:

$$TC = \frac{ЧОД_1}{(1+i)^1} + \frac{ЧОД_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{ЧОД_n}{(1+i)^n} + \frac{ТС(1+j)}{(1+i)^n} \quad (8)$$

где  $i$  – это ставка дохода на собственный капитал;

$n$  – это прогнозный период. [31, с 89-91]

Исходя из данной главы можно сделать вывод о том, что оценка жилой недвижимости — это крайне сложный и многогранный процесс.

Далее в работе для оценки рыночной стоимости объекта жилой недвижимости будут применяться доходный и сравнительный подходы.

Затратный подход использоваться не будет, поскольку отсутствуют данные, необходимые для его применения

## 2 ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 2.1 Краткая характеристика ГБУ «Центр кадастровой оценки Амурской области»

Государственное бюджетное учреждение Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области» создано в соответствии с распоряжением Правительства Амурской области от 26.07.2017 № 88-р «О создании государственного бюджетного учреждения Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области». [38]

Согласно Уставу, утвержденному приказом министерства имущественных отношений Амурской области от 22.12.2017 № 1078-ОД, государственное бюджетное учреждение Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области» (далее – учреждение) осуществляет виды деятельности, направленные на обеспечение реализации полномочий, связанных с:

- определением кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Амурской области;
- организацией и проведением торгов по продаже имущества Амурской области;
- организацией и проведением конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества Амурской области.

Кроме того, согласно пункту 3.7. Устава учреждение осуществляет иные виды деятельности, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующие указанным целям:

- хранение технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации об объектах государственного технического



учета и технической инвентаризации (регистрационных книг, реестров, копий правоустанавливающих документов и тому подобного);

- предоставление копий технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационных книг, реестров, копий правоустанавливающих документов и тому подобного) и содержащихся в них сведений в порядке, установленном Правительством Амурской области. [44]

Реквизиты организации:

- Адрес: 675002, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Первомайская, 39
- Телефон: +7 (4162) 77-15-80
- Email: [gbu@cgko28.ru](mailto:gbu@cgko28.ru) [16]

Организационная или же корпоративная культура является важнейшей характеристикой организации.

Корпоративная, или организационная, культура — свод правил, норм, моделей поведения, ценностей организации, представленный как совокупность конкретных ценностей (например, уважение, стремление к совершенству) либо существующий на уровне слухов, легенд и неформальных установок «здесь так принято». [45, с. 108]

В ходе прохождения практики в центре кадастровой оценки были сделаны следующие наблюдения:

- Предприятие воспринимается сотрудниками как стабильная, сильно централизованная, бюрократическая организация, которая гарантирует занятость и привлекательную работу, и хотя подавляет свободу и личную инициативу, тем не менее, является благоприятной социальной средой, а руководители пользуются признанием и уважением коллектива;
- Действия сотрудников в основном ориентированы на снижение издержек производства, стремление получить большие полномочия и

возможность выполнять дополнительные задачи, при этом ценится умение поддерживать хорошие отношения с другими сотрудниками и высшим руководством;

- Главной ценностью для сотрудников является признание их заслуг со стороны высшего руководства, коллег и подчиненных, усиление авторитета на предприятии;
- Позиция сотрудника в коллективе определяется его служебным положением, полномочиями, которые на него возложены, тем, как он воспринимается непосредственным и высшим руководством, ценится сильная власть менеджеров, соблюдение формального порядка;
- Предприятие как социальная среда способствует развитию творческого поведения отдельных личностей, но также ценятся и совместные действия, высокий уровень компетентности и умений сотрудников, их способности убедить и мобилизовать к работе других;
- Достаточно высока уверенность сотрудников в собственных способностях и прочности позиции на предприятии, в том, что изменения не смогут ухудшить их материальное положение и поколебать престиж в коллективе, при этом они считают, что всегда и во всех ситуациях следует развивать личные неформальные отношения, которые могут быть полезны при любых изменениях.

В организации сложилась организационная культура со следующими нормами поведения и ценностями: умеренные партнерство и стремление к взаимодействию, значимость социального статуса и иерархии, церемонность, не слишком рестрикционное отношение ко времени, переменная выразительность, средняя межличностная дистанция, длительность процесса принятия решений - от средней до высокой. Доминирующим типом культуры нынешнего периода является бюрократическая культура ролей. Она основывается на формальной власти, иерархии, вертикальной коммуникации, соблюдении правил и процедур. Люди, работающие в культуре данного типа,

чувствуют себя довольно комфортно, от них не требуется проявлений активности и инновационности.

## 2.2 Анализ внешней среды организации

Для анализа внешней среды будет применен метод PEST-анализа.

PEST анализ является одним из самых простых и наиболее удобных методов для анализа макросреды (или же по другому – внешней среды организации) организации. Данная методика часто используется для определения важных направлений движения в отрасли, а его результаты можно использовать при дальнейшем составлении SWOT-анализа. PEST анализ – это инструмент долгосрочного стратегического планирования и составляется зачастую на период 3-5 лет наперед, ежегодно обновляя данные, используемые в PEST анализе. Данный вид анализа может быть выполнен или в виде матрицы состоящей из 4 квадрантов или в виде таблицы. [49, с. 9]

PEST анализ является аббревиатурой следующих показателей отрасли: политические (P), экономические (E), социально — культурные (S) и технологические (T).

Таблица 1 - PEST – анализ

Описание фактора	Влияние фактора	Экспертная оценка			Средняя оценка	Оценка с поправкой на вес
		1	2	3		
Политические факторы		1	2	3		
Стабильная политическая ситуация в стране	2	3	2	2	2,33	0,58
Высокая степень влияния государства на отрасль	3	3	3	2	2,67	1,00
Нарастает напряженность политической ситуации в мире	3	2	3	2	2,33	0,88
Итого	8					

Экономические факторы						
Нестабильность валютного рынка	2	1	2	2	1,67	0,48
Нестабильная экономическая ситуация	2	3	3	1	2,33	0,67
Отсутствие конкурентов на рынке	3	3	3	3	3,00	1,29
итого	7					
Социально-культурные факторы						
Наличие развитой образовательной базы	1	1	2	1	1,33	0,33
Снижение численности населения	2	2	1	1	1,33	0,67
Рост среднего возраста населения	1	1	1	1	1,00	0,25
итого	4					
Технологические факторы						
Высокая степень внедрения технологий	1	1	2	2	1,67	0,33
Широкое использование возможностей сети интернет	2	2	1	2	1,67	0,67
Утверждены новые федеральные стандарты оценки	2	3	2	2	1,67	0,58
итого	5					

Далее для более наглядного вида результатов PEST – анализа будет составлена его матрица, которая будет представлена ниже

Таблица 2 – Матрица PEST – анализа

Политические факторы		Экономические факторы	
Фактор	Вес	Фактор	Вес
Стабильная политическая ситуация в стране	0,58	Нестабильность валютного рынка	0,48

Высокая степень влияния государства на отрасль	1,0	Нестабильная экономическая ситуация	0,67
Нарастает напряженность политической ситуации в мире	0,88	Отсутствие конкурентов на рынке	1,29
Социально-культурные факторы		Технологические факторы	
Фактор	Вес	Фактор	Вес
Наличие развитой образовательной базы	0,33	Высокая степень внедрения технологий	0,33
Снижение численности населения	0,67	Широкое использование возможностей сети интернет	0,67
Рост среднего возраста населения	0,25	Утверждены новые федеральные стандарты оценки	0,58

Исходя из проведенного PEST – анализа можно сделать следующее заключение: на организацию значительное влияние оказывают политические и экономические факторы, такие как: высокая степень влияния государства на отрасль, отсутствие конкурентов на рынке кадастровой оценки Амурской области.

Конкурентов у организации нет, поскольку она является государственной, а следовательно она монополист на рынке услуг кадастровой оценки.

Для определения возможностей и угроз организации вначале был применен метод SWOT – анализа

SWOT анализ является одним из наиболее эффективных инструментов, которые применяются в стратегическом менеджменте. Его сущность состоит в том, что проводится анализ внешних и внутренних факторов, влияющих на компанию, оцениваются риски и конкурентоспособность товара в отрасли.  
[50, с. 14]

Таблица 3 - SWOT - анализ

<b>Сильные стороны</b>	<b>Возможности</b>
Востребованность услуг	Оказание услуг большему числу клиентов
Квалифицированный персонал	Повышение качества и снижения времени оказания услуг
Бюджетная организация	Увеличение количества выполняемых оценок
<b>Слабые стороны</b>	<b>Угрозы</b>
Зависимость от государства в плане финансирования	Снижение финансирования
Невозможность оказания платных услуг	Снижение потока клиентов
Узкий ассортимент услуг	

Таблица 4 – Матрица возможностей

Вероятность использования возможности	Влияние		
	Сильное	Умеренное	Малое
Высокая	Оказание услуг большему числу клиентов	Повышение качества и снижения времени оказания услуг	
Средняя		Увеличение количества выполняемых оценок	
Низкая			

Из матрицы возможностей видно, что наибольшее влияние на деятельность организации окажет оказание услуг большему числу клиентов, в то время как повышение качества и снижения времени оказания услуг и увеличение количества выполняемых оценок окажет влияние в меньшей степени.

Таблица 5 - Матрица угроз

Вероятность угрозы	Влияние			
	Разрушение	Крит. состояние	Тяж. состояние	Легкие ушибы
Высокая				
Средняя			Снижение потока клиентов	
Низкая		Снижение финансирования		

Наибольшей угрозой является снижение финансирования со стороны государства, угроза снижения потока клиентов носит менее тяжелый характер влияния, но вероятность данной угрозы выше.

### 2.3 Анализ внутренней среды

В организации была выбрана линейно-функциональная структура управления.

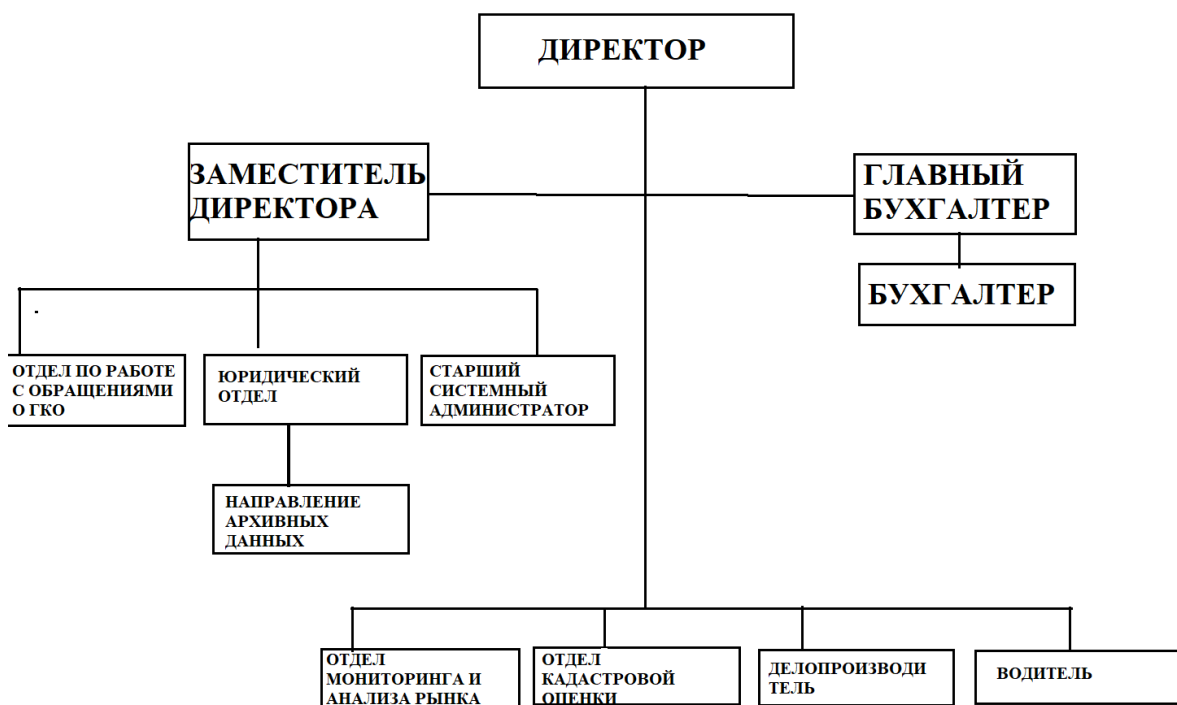


Рисунок 3 – Организационная структура управления в организации

При линейно-функциональной структуре управления существует разделение в управлении между линейными звеньями. Так линейные звенья управления, как понятно из их названия – командуют, а функциональные звенья существуют для консультации и помощи звеньям управления в разработке каких-то конкретных вопросов, подготовке решений по этим вопросам, программ и планов. [47, с. 46]

Руководители функциональных подразделений осуществляют влияние на производственные подразделения формально. Как правило, они не имеют права самостоятельно отдавать им распоряжения, роль функциональных служб зависит от масштабов хозяйственной деятельности и структуры управления фирмой в целом. Функциональные службы осуществляют всю

техническую подготовку производства; подготавливают варианты решений вопросов, связанных с руководством процессом производства.

Достоинства структуры:

- освобождение линейных руководителей от решения многих вопросов, связанных с планированием финансовых расчетов, материально-техническим обеспечением и др.;
- построение связей «руководитель — подчиненный» по иерархической лестнице, когда соблюдается принцип единоначалия и каждый из работников подчиняется только одному руководителю.

Недостатки структуры:

- каждое звено заинтересовано в достижении какой-то своей конкретной цели, нужной только ему, а не общей цели фирмы;
- отсутствие тесных взаимосвязей и взаимодействия на горизонтальном уровне между производственными подразделениями;
- чрезмерно развитая система взаимодействия по вертикали;
- аккумуляция на верхнем уровне полномочий по решению наряду со стратегическими множества оперативных задач. [42 с. 104]

Контроль за оперативным и качественным выполнением обеспечивающих функций несет директор.

На главного бухгалтера возложена ответственность за организацию административно-хозяйственного обеспечения деятельности компании. Он же контролирует целевое использование выделенных денежных средств.

В обязанности заместителя директора входит контроль за отделом по работе с ГКО, юридическим отделом и старшим системным администратором.

В ведомстве юридического отдела в свою очередь находится направление архивных данных.

Отдел по работе с ГКО занимается обращениями в ГКО от юридических и физических лиц, рассматривая заявки и выдавая ответы по ним или же направляя заявки директору.



Непосредственно в подчинении у директора находятся: отдел мониторинга и анализа рынка, отдел кадастровой оценки, делопроизводитель и водитель.

Также в организации имеется ведомственный специалист по связям с общественностью, который не включен в схему.

Информационные технологии в управлении организацией представлены программой 1с, с помощью которой осуществляется весь документооборот в организации между ее подразделениями.

Процесс принятия управленческого решения в ЦГКО начинается с инициативы директора, который поручает разработать проект. Инициатива также может исходить от начальников отделов.

На следующем этапе директор ознакамливается с проектом. Далее проект согласовывается с причастными к нему лицами и после с директором.

Контроль за исполнением осуществляется либо в самом акте или же напрямую руководством.

В роли типовых управленческих решений, принимаемых в организации, выступают принимаемые внутренние локальные акты.

Основными клиентами Центра государственной кадастровой оценки Амурской области являются юридические и физические лица, которым требуются услуги по оценке объектов недвижимости.

Так в 2021 году было оценено 583125 объектов капитального строительства.

#### **2.4 Анализ видов оценок рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в г. Благовещенске.**

Объектом оценки является отдельная квартира, состоящая из двух жилых комнат. Целью оценки является определение стоимости указанного выше объекта недвижимости.

Оцениваемый объект недвижимости располагается в многоквартирном доме по адресу: г. Благовещенск, ул. Мухина 14.

Рядом с объектом расположены супермаркет, и ДВОКУ, в 10 минут ходьбы – гимназия и набережная реки Амур.

Анализ района расположения позволяет дать высокую оценку рынку рабочей силы, в районе, в котором расположен объект оценки. Близость к магазинам и социально культурным учреждениям оценивается положительно, инфраструктура в районе развита.

Детский сад, поликлиника – расположены довольно далеко от дома (около 30 минут).

Характеристика дома.

Материал стен – панельный. Общее количество этажей – 5. Высота этажей 2,2 м.

Год постройки – 1985 год. Общий вид здания – хороший.

Водоснабжение – центральное, отопление – центральное, вентиляция – естественная, энергоснабжение – центральное.

Информация о квартире:

Двухкомнатная квартира расположена на 5 этаже дома. Общая площадь квартиры – 42 кв. м, жилая площадь – 28 кв. м (одна комната – 17,9 кв.м, вторая – 10 кв. м). Площадь кухни составляет 6,5 кв. м, санузел занимает 3,5 кв.м. В квартире имеется балкон, проведен телефон. Ориентация окон – на восток. Общий вид квартиры – удовлетворительный.

Планировка квартиры представлена на рисунке 4

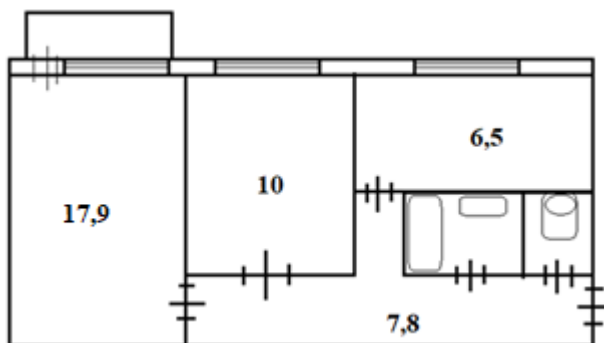


Рисунок 4 – Планировка квартиры

Оценка произведена в соответствии со следующими допущениями:

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась;

- объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на его стоимость;
- объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам;
- при оценке использованы достоверные источники информации.

Далее будет проведена оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом:

Арендная плата составит 22000 рублей в месяц;

Возможный простой составит 3%;

Ставка дисконтирования равна 15%;

Срок владения имуществом составит 5 лет;

Потенциальный рост стоимости объекта – 40%

Ставка фондпогашения при вышеперечисленных условиях будет равна 0,086:

$$SFS = 0,15 / (1 + 0,15)^{5-1} = 0,086$$

Следовательно, ставка капитализации составит 0,0944:

$$R = 0,15 - 0,40 * 0,139 = 0,0944$$

ЭВД, который рассчитан по формуле (3) составит 256080 руб.:

$$ЭВД = 22000 * 12 - 22000 * 12 * 0,03 = 256080 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход от владения объектом недвижимости в данных условиях будет равен 229680 руб.:

$$ЧОД = 256080 - 2200 * 12 = 229680 \text{ руб.}$$

ТС оцениваемого объекта жилой недвижимости будет равна 2433050 руб.

$$ТС = 229680 / 0,0944 = 2433050 \text{ руб.}$$

Если доход от сдачи в аренду объекта недвижимости будет приходит раз в год, то в таком случае стоимость объекта недвижимости будет равна 2433050 руб.

$$TC = 229680 / (1 + 0,15) + 229680 / (1 + 0,15)^2 + 229680 / (1 + 0,15)^3 + 229680 / (1 + 0,15)^4 + 229680 / (1 + 0,15)^5 + TC * (1 + 0,4) / (1 + 0,15)^5 = 199721 + 173671 + 151105 + 132001 + 114269 + TC * 0,696 = 2464170 \text{ руб.}$$

$$TC = 2464170 \text{ руб.}$$

Далее была оценена будущая стоимость денежных потоков от данного объекта недвижимости, которая составила:

$$CP = 2464170 * (1 + 0,4) = 3450000 \text{ руб.}$$

Исходя из выше проведенных расчетов можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект недвижимости, а именно двухкомнатная квартира может быть реализована за 3450000 руб.

Для более точного определения стоимости объекта оценки будет применен подход сравнения продаж аналогов.

Для применения подхода сравнения рыночных аналогов необходимо собрать данные о десяти двухкомнатных квартирах, выставленных на продажу в районе ДВОКУ. Данные об аналогичных квартирах представлены в таблице 6

Таблица 6 – Сведения о продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом за 2021 год

№ п/п	Улица	Тип дома	Удаленность от адм. Центра, км	Общая площадь	Год постройки дома	Стоимость, тыс. руб.	Стоимость 1 кв. м., тыс. руб.
1	Ленина	П	0,78	39/26	1990	4600	113
2	Мухина	П	1,6	40/28	1980	4700	108
3	Краснофлотская	П	1,8	42/28	1986	4550	100
4	Новая	П	1,7	40/26	1988	4600	105
5	Ленина	П	0,96	41/28	1993	4300	105
6	Новая	П	1,5	44/28	1986	4500	102
7	Амурская	П	2,2	43/29	1981	4800	102
8	Мухина	П	1,3	42/28	1985	4600	102
9	Ленина	П	0,8	40/26	2007	4600	109

Продолжение таблицы 6

10	Зейская	П	2,4	44/29	1989	4650	102
11	Оцениваемый объект	П	1,4	42/28	1985	-	-

Каждую из представленных в таблице квартир нужно охарактеризовать с помощью коэффициентов затратного подхода и результаты свести в таблицу. [37 с. 86]

Коэффициент соотношения общей и жилой площади квартиры ( $K_{\text{сож}}$ ) – данный коэффициент учитывает соотношение общей площади квартиры и её жилой площади.

Принимается равным:

- 0,95 – соотношение площади менее 1,50;
- 1,00 – соотношение площади от 1,50 до 1,66;
- 1,05 – соотношение площади от 1,66 до 2,00;
- 1,10 - свыше 2,00 [25, с. 6].

Коэффициент типологии дома ( $K_{\text{тип}}$ ) – данный коэффициент отражает год постройки дома:

- до 1917-1920 гг. = 1;
- 1920 -1940 гг. = 0,8;
- 1941-1960 гг. = 1;
- 1961 –1984 гг. = 0,6;
- 1985 –1990 гг. = 0,8;
- 1991 –2005гг. = 0,67;
- 2006–н.в. = 1 [13 с. 62]

Коэффициент материала дома ( $K_{\text{мат}}$ ) – отражает материал стен дома:

- Панельный – 1;
- Кирпичный – 1.1;

Коэффициент удаленности дома ( $K_{\text{уд}}$ ) – отражает удаленность дома от административного центра:

- До 5 км – 1;
- Свыше 5 км – 0

Все значения коэффициентов по каждому из объектов недвижимости, представлены на таблице 7.

Таблица 7 – Определение стоимости оцениваемого недвижимого имущества с учетом корректирующих коэффициентов.

№	К <sub>сож</sub>	К <sub>уд</sub>	К <sub>мат</sub>	К <sub>тип</sub>	Стоимость 1 кв. м	Эквив. стоим.
1	1,00	1,00	1,1	0,8	118	104
2	0,95	1,00	1,00	0,6	118	67
3	1,00	1,00	1,1	0,8	108	95
4	1,0	1,00	1,00	0,8	115	92
5	1,0	1,00	1,00	0,67	105	70
6	0,95	1,00	1,00	0,8	102	78
7	1,00	1,00	1,1	0,6	112	74
8	1,00	1,00	1,00	0,8	110	88
9	1,00	1,00	1,00	1	115	115
10	1,00	1,00	1,1	0,8	106	93
Средняя арифметическая					111	88

Для того, чтобы найти реальную рыночную цену объекта исследования нужно среднюю арифметическую стоимость по 10 квартирам умножить на общую площадь квартиры и разделить на корректирующие коэффициенты для объекта оценки. Рыночная стоимость квартиры составила 4620000 руб.:

$$88 \text{ тыс. руб.} * 42 / (1,0 * 1,0 * 1,0 * 0,8) = 4620000 \text{ руб.}$$

Исходя из выше проведенных расчетов, направленных на нахождение стоимости исследуемой двухкомнатной квартиры можно сделать вывод о том, что ее рыночная цена составит 4620000 руб.

Для оценки исследуемого объекта недвижимости, а именно двухкомнатной квартиры, которая расположена в районе ДВОКУ г. Благовещенска были применены сравнительный и доходный подходы, по которым получились результаты, представленные ниже:

С помощью подхода сравнения продаж была найдена рыночная стоимость в размере 4620000 руб.

Доходным подходом:

по методу прямой капитализации стоимость квартиры составит 2433050 руб.;

по методу дисконтирования будущих доходов стоимость квартиры равна 3450000 руб.

### 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ

#### 3.1 Обоснование необходимости разработки мероприятий по совершенствованию подходов к оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры

При сопоставлении результатов оценки жилой недвижимости можно сделать вывод о том, что необходимо их совершенствование, поскольку результаты оценки одного и того же объекта жилой недвижимости, расположенного по адресу г. Благовещенск, улица Мухина, дом 14, квартира 36 получились сильно отличающимися друг от друга.

3450000 руб. для доходного подхода и 4620000 руб. для сравнительного подхода.

Различия составили:  $4620000 - 3450000 = 1170000$  руб. в абсолютном выражении или  $100\% - 3450000 / 4620000 * 100\% = 25\%$  в относительном.

Это говорит о некоторой неточности доходного подхода в оценке жилой недвижимости, другие недостатки данного подхода будут рассмотрены ниже.

Доходный подход к оценке недвижимости имеет ряд серьезных недостатков:

- Доходный подход зачастую может дать неверные результаты при оценке, особенно при отсутствии данных о предполагаемом доходе от владения объектом недвижимости, точных ставках капитализации и дисконтирования. Слабая развитость рынка аренды жилья в России не позволит точно определить ставку аренды;
- Если объект подлежит реконструкции, перепрофилированию или не завершен строительством, расчет вообще носит характер инвестиционного проекта;
- Неприменим для оценки объектов, не предназначенных для получения дохода (т.е. для большинства объектов социальной сферы, частных домовладений в сельской местности и пр.);



- Методы доходного подхода допускают внесение в анализ определенного элемента необъективности;
- Методы доходного подхода допускают возможности совершения непреднамеренных ошибок, а также заранее обозначенных нечестных манипуляций;
- Методы доходного подхода допускают возможность двойного счета, то есть, завышение стоимости нематериальных активов;
- Методы доходного подхода иногда не подвергаются проверке на основе рыночных данных;
- Методы доходного подхода к анализу нематериальных активов иногда путают с методами доходного подхода, которые используются в других оценочных дисциплинах.

Ниже будут рассмотрены основные недостатки затратного и сравнительного подходов.

На текущий момент времени при оценке зачастую все еще проводятся расчеты с привлечением устаревших сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости или же УПВС. Данные сборники вышли в свет в 1997 году, когда рынок недвижимости находился на начальной стадии своего развития, а следовательно, тогда было трудной задачей найти информацию по рыночной стоимости объектов недвижимости, поэтому использование данных сборников было единственным способом определить рыночную стоимость объектов недвижимости.

В последнее десятилетие произошли большие изменения в информационном обеспечении рынка недвижимости и сметного дела.

Госстрой РФ перешел на новую сметно-нормативную базу. Введены государственные элементные сметные нормы (ГЭСН) и федеральные единичные расценки (ФЭР). Так же были введены федеральные стандарты оценки (ФСО). Госстроем России утверждены и введены в действие:

- ГЭСН 81-02-01-2020 " СМЕТНЫЕ НОРМЫ НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ";

- ГЭСН<sub>м</sub> - 2020 «СМЕТНЫЕ НОРМЫ НА МОНТАЖ ОБОРУДОВАНИЯ»;
- ГЭСН<sub>мр</sub> - 2020 «СМЕТНЫЕ НОРМЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБОРУДОВАНИЯ»
- ГЭСН<sub>п</sub> - 2020 «СМЕТНЫЕ НОРМЫ НА ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ»
- ГЭСН<sub>р</sub> - 2020 «СМЕТНЫЕ НОРМЫ НА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ».

И только оценщики недвижимости всё ещё пользуются давно устаревшими сборниками 70-х годов прошлого века и при этом на их основе обосновывают «рыночную стоимость» объектов. Опытные оценщики давно поняли недостатки применения сборников УПВС, связанные прежде всего с перечнем затрат, включенных в единичные расценки, усредненной индексацией, не соответствием технологий, соотношением состава работ и т.д.

Опытные оценщики в своих расчетах используют собственные разработки на основе корректировок аналогов или укрупненных сметных расчетов.

Следует отметить то, что в большей части отчетов, которые рецензируются Экспертным советом Российского общества оценщиков оценка рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости опирается на давно устаревшие сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости. При этом для приближения расчетов по этим сборникам к актуальным по рынкам в них вводится повышающий коэффициент, носящий название прибыли предпринимателя. Данный коэффициент носит крайне субъективный характер, поскольку выбирается он свободно, так как определить этот показатель на рынке крайне затруднительно. Поэтому можно сделать вывод о том, что при применении сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости определяется далеко не рыночная стоимость оцениваемого объекта и этот факт оценщик должен отразить в своем отчете.

В Российской Федерации на сегодняшний день практически отсутствуют информационные базы по укрупненным базовым показателям стоимости строительства. Хотя такие базы уже давно существуют на западе и ими активно пользуются западные оценщики. Это такие базы, как WESSEXS, LAXTONS, R.S.MEANS.

В настоящее время основной признанной информационной базой оценки недвижимости являются разработки ООО «Ко-Инвест». Этой фирмой ежеквартально издается бюллетень "Индексы цен в строительстве", а также серия "Справочник оценщика": "Промышленные здания", "Жилые здания", "Сборники паритетов покупательной способности валют на национальных строительных рынках", "Справочник восстановительной стоимости зданий и сооружений в текущем уровне цен" и др.

Но все же при привлечении данных изданий нужно учитывать то, что большая часть расчетов, которые в них представлены опираются на нормативную базу, которая была актуальна еще во времена плановой экономики. Эта нормативная база проиндексирована по определенным ценовым коэффициентам и поэтому результаты оценки зачастую будут иметь различного уровня погрешности, поэтому необходимо скрупулёзно изучить предпосылки вычисления данных ценовых коэффициентов.

### **3.2 Оптимизация подходов к оценке рыночной стоимости жилой недвижимости в городе Благовещенске**

Исходя из предыдущего пункта видно, что методология оценки рыночной стоимости жилого имущества нуждается в некотором совершенствовании. Для того, чтобы стало ясно, насколько сильно влияние факторов на ценообразование на рынке недвижимости и влияние каждого фактора на цену жилья по отдельности будет проведен многофакторный регрессионный анализ рынка недвижимости в городе Благовещенске, используя инструментарий Gretl.

**Gretl** — это кросс-платформенный программный пакет для эконометрического анализа, написанный на языке *Си*. [22]

## Особенности

- Простой и интуитивно понятный интерфейс на разных языках;
- Множество методов оценивания: наименьших квадратов (LS), максимального правдоподобия (ML), обобщённый метод моментов (GMM), метод одного уравнения и систем уравнений;

Для анализа зависимости цены квартир от факторов на нее влияющих была проведена выборка из 100 квартир различной цены и площади, которые располагаются в различных районах города, дома, в которых находятся квартиры состоят из разных материалов а также отличаются годом постройки, уровнем инфраструктуры и обустройством двора.

Роль источника информации выполнял сервис «Домклик» от ПАО Сбербанк.

Таблица 8 – Выборка двухкомнатных квартир в г. Благовещенске

Адрес (Улица, дом)	Факторы						
	Цена (руб.)	Удаленность от административного центра	Материал дома	Год постройки	Площадь	Инфраструктура	Обустроенность двора
50 лет Октября, 71	5500000	2,4	Кирпичный	2008	57	1	1
Воронкова 20	4800000	9,4	Панельный	1986	52,9	0	1
Кантемирова 6	4950000	6,7	Панельный	1981	50	0	0
Игнатьевское шоссе 25/15	7600000	0,67	Кирпичный	2021	60,3	1	1
Шимановского 5	6800000	8,8	Панельный	1986	53	0	0
Институтская 13/3	5600000	8,8	Панельный	1982	48,8	1	1
Амурская улица 89	8300000	1,7	Кирпичный	2010	65	1	1
Шевченко 44	9000000	2,21	Кирпичный	2005	64,9	1	1
Василенко 20/2	7600000	9	Кирпичный	2013	52	1	1
Шафира 64/2	5280000	9,3	Кирпичный	2013	56	0	0
Амурская 34/2	5800000	2,21	Кирпичный	1993	48,9	1	1
Новая 8/1	6500000	3,4	Панельный	1982	51	1	1
Красноармейская 194	4584000	4,6	Кирпичный	1978	42	0	0
Игнатьевское шоссе 12/3	7000000	6,6	Кирпичный	2012	62	1	1

Продолжение таблицы 8

Кантемирова 11	4850000	7	Панельный	1979	49	1	1
Горького 80/2	7100000	2,11	Кирпичный	2001	63,2	1	1
Чайковского 23	5500000	1,23	Панельный	1970	46,7	1	0
Калинина 68	5700000	3,1	Панельный	1992	53,1	1	0
Серышевский переулок 13	6100000	4,3	Кирпичный	2020	44,6	1	1
Театральная 30/2	5300000	1,16	Панельный	1966	42	0	0
Амурская 181	5900000	1,52	Кирпичный	1990	47,1	0	1
Новая 3	4500000	3,3	Панельный	1978	50	1	0
50 лет Октября, 206	4650000	6,9	Панельный	1968	46,5	1	0
Шевченко 70/2	10200000	3,2	Кирпичный	2013	50	1	1
Студенческая 37	5100000	8,6	Кирпичный	1985	51,2	1	1
Пионерская 112	4950000	3,1	Кирпичный	1964	43,4	1	1
Краснофлотская 77	10500000	0,86	Кирпичный	2013	70	1	1
Фрунзе 61	5700000	1,24	Панельный	1982	49,5	0	0
Северная 92/2	4990000	2,45	Кирпичный	1974	45,4	1	1
Кантемирова 1	5450000	7	Панельный	1975	52	1	1
Островского 12	6000000	1,33	Кирпичный	1970	43,2	1	1
Октябрьская 130	9600000	2,66	Кирпичный	2010	70	1	1
Зейская 77	4400000	1,72	Кирпичный	1974	45,7	0	0
Строителей 70	9300000	9,1	Кирпичный	2017	75,6	1	1
Пионерская 96	7300000	2,79	Кирпичный	2014	46,7	1	1
Лазо 60/2	5600000	2,43	Кирпичный	1984	48,4	1	0
Ломоносова 167	8000000	2,72	Кирпичный	2022	41,8	1	1
Красноармейская 188/2	8100000	4,4	Кирпичный	2001	65,1	1	1
Шимановского 78	9300000	1,87	Кирпичный	2016	58,2	1	1
Высокая улица 53	6700000	3,5	Кирпичный	2020	52,2	1	0
Пушкина 47/1	7800000	2,09	Кирпичный	2008	56,8	1	1
Трудовая 25	4600000	0,81	Панельный	1967	45,4	0	0
Зеленая 77/1	5299999	8,4	Панельный	1985	49,3	0	1
Политехническая 38/44	5300000	1,4	Панельный	1985	49,3	1	1
Мухина 14	6000000	3,1	Панельный	1980	49,6	1	0
Политехническая 19	6000000	1,45	Панельный	1970	45,4	1	1
Горького 118	6800000	1,23	Панельный	1993	56,3	1	1
Лазо 40	5290000	2,06	Кирпичный	1972	44,8	0	0
Трудовая 258	5500000	8,8	Кирпичный	2011	48	1	0
Дьяченко 13	5950000	7,3	Панельный	1985	53,1	1	1
Тополиная 82	6600000	3,9	Кирпичный	2019	60	1	1
Студенческая 35	5250000	8,7	Панельный	1987	53	1	1

Продолжение таблицы 8

Строителей 68	6000000	9	Кирпичный	2012	60	1	1
Кузнечная 34	5800000	1,1	Панельный	1969	54,5	1	1
пер. Святителя Иннокентия 19	5600000	2,07	Кирпичный	1970	43	1	1
Богдана Хмельницкого 20	13000000	2,25	Кирпичный	2002	81	1	1
50 лет Октября 145	4800000	4,1	Панельный	1974	46,1	0	0
Игнатьевское шоссе 12/2	7800000	7,2	Кирпичный	2012	56,7	1	1
Калинина 112	5100000	4,5	Панельный	1973	46,1	0	0
Игнатьевское шоссе 17	8000000	7,3	Кирпичный	2005	58,2	1	1
Кантемирова 23	7800000	9,2	Кирпичный	2012	67,3	1	1
Воронкова 21	9900000	9,5	Кирпичный	2016	58,5	1	1
Дьяченко 5	5400000	7	Панельный	1986	49,3	1	1
Кузнечная 210	5100000	6	Панельный	1986	52,8	0	0
Октябрьская 197	11300000	3,1	Кирпичный	2013	70	1	1
Калинина 2	4850000	2,94	Кирпичный	1962	42	0	0
Зейская 220	13300000	2,3	Кирпичный	2019	82	1	1
Чайковского 22	5200000	1,57	Панельный	1970	46,1	1	1
Высокая улица 194	7710000	3,7	Кирпичный	2000	58,8	1	1
Студенческая 25/1	5550000	8,1	Панельный	1983	53,8	1	1
50 лет Октября 206	4650000	6,9	Панельный	1968	46,5	0	0
Политехническая 1	11100000	0,78	Кирпичный	2011	69,2	1	1
Калинина 105	4800000	3,8	Кирпичный	1961	42,9	1	1
Пушкина 66	6000000	2,46	Кирпичный	2007	47,6	1	1
Кантемирова 8	5150000	8,4	Кирпичный	1970	49,7	1	0
Студенческая 30	4600000	9	Панельный	1980	53,6	1	1
Институтская 5	7000000	8,2	Панельный	1987	52,2	1	0
Ленина 119/1	6500000	0,66	Панельный	1971	46	1	1
Амурская 273	7750000	3,1	Кирпичный	2003	75	1	1
Краснофлотская 77	14000000	0,86	Кирпичный	2019	70	1	1
Чайковского 100	5250000	3,3	Панельный	1971	64,9	1	0
Островского 251	6300000	6,8	Кирпичный	2008	57,5	1	1
Высокая 141	8670000	3,1	Кирпичный	2021	68,1	1	1
Амурская 259	8350000	2,79	Кирпичный	2001	56	1	1
Горького 193	8300000	3,4	Кирпичный	2017	63,8	1	1
Кантемирова 10	4799999	7,3	Панельный	1978	49	0	0
Зейская 269	7000000	2,96	Кирпичный	2013	43,5	1	1

Продолжение таблицы 8

Чудиновский пер 13	5000000	5,1	Панельный	1978	49,4	0	0
Игнатьевское шоссе 10/6	8750000	7	Панельный	1981	68,3	1	1
Калинина 144	6400000	7,7	Кирпичный	1998	64	1	1
Забурхановская 42	8290000	3,6	Кирпичный	2021	62,6	1	1
Ленина 123	6800000	0,6	Кирпичный	1975	44	1	1
Комсомольская 42	6900000	3,4	Панельный	1974	50,5	1	1
Театральная 42	3900000	1,12	Панельный	1968	44,7	0	0
Воронкова 4/2	5750000	7,6	Кирпичный	1996	46	1	0
Пионерская 46	5200000	2,04	Панельный	1968	47	0	0
Станционная 47	5500000	4,8	Кирпичный	1975	50	0	0
Мухина 53/3	7140000	3,4	Кирпичный	2005	72	1	1
Институтская 16	4800000	8,8	Кирпичный	1977	42	1	0
Воронкова 10	5610000	7,7	Панельный	1989	53,1	1	0
Шафира 62/2	8500000	9,2	Кирпичный	2013	81	1	1

В современной практике множественная регрессия является одним из наиболее распространенных методов исследования в эконометрике. Основной целью множественной регрессии является определение степени влияния каждого факторов по отдельности и общего влияния всех факторов на исследуемый объект, а также построение модели по этой зависимости. Также следует отметить, что линейное уравнение, выведенное с помощью данного метода может стать стартом эконометрического анализа.

Так же множественную регрессию можно охарактеризовать как дополнение обычной регрессии линейного типа методом наименьших квадратов или сокращенно – МНК, которая включает в себя 2 и более переменные.

- Множественная линейная регрессия относится к статистическому методу, который использует две или более независимых переменных для прогнозирования результата зависимой переменной;
- Методика позволяет аналитикам определить вариацию модели и относительный вклад каждой независимой переменной в общую дисперсию;

- Множественная регрессия может принимать две формы: линейную регрессию и нелинейную регрессию.

Уравнение регрессии примет следующий вид:

$$y = \alpha_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 \quad (9)$$

где  $y$  – зависимая переменная, она же цена на квартиру;

$x_1$  – удаленность от центра города, в км;

$x_2$  – фиктивная переменная, обозначающая материал дома. 0 – панельный дом, 1 – кирпичный дом;

$x_3$  – год постройки дома;

$x_4$  – общая площадь квартиры;

$x_5$  – фиктивная переменная, обозначающая уровень инфраструктуры;

$x_6$  – фиктивная переменная, отражающая обустроенность двора.

Оценку коэффициентов  $B$  уравнения регрессии будет найдена методом наименьших квадратов из принципа минимума суммы квадратов отклонений наблюдаемых значений  $y_i$  от значений функции регрессии. [28, с 88]

Метод наименьших квадратов позволяет найти такие значения коэффициентов, что сумма квадратов отклонений будет минимальной.

Таблица 9 - Результаты регрессионных оценок влияния факторов на цену жилой недвижимости на рынке г. Благовещенска

Переменная	Изменение цены
Удаленность от центра города	-163197***
Материал дома	188907
Типология дома	33029,8***
Общая площадь квартиры	107182***
Уровень инфраструктуры	189195
Обустроенность двора	333832
$R^2$	0.72
Количество наблюдений	100

*Примечание. \* 10%, \*\* 5%, \*\*\* 1% уровни значимости*



$R$  – квадрат равен 0,72, что говорит о том, что качество построенной модели достаточно высокое.

Гипотеза о незначимости коэффициентов отвергается, поскольку достигаемый уровень значимости, составляющий  $5,73e-25$  намного меньше  $\alpha = 0,01$ .

Исходя из проведенного многофакторного регрессионного анализа, можно сделать вывод, что:

Фактор, отражающий год постройки дома, а также фактор уровня инфраструктуры и фактор обустроенности двора оказались незначимыми, а значит их можно опустить и в дальнейшем анализе не использовать.

Значимыми являются коэффициенты  $x_1$ ,  $x_3$  и  $x_4$ . Влияние факторов на ценообразование будут рассмотрены ниже.

Так фактор удаленности является обратным, т.е. с увеличением расстояния от центра города на 1 километр, цена снижается на 163197 руб.

Фактор года постройки дома имеет прямую зависимость говорит о том, что цена на квартиру повышается на 33029,8 руб. с уменьшением возраста дома на 1 год

Фактор площади квартиры говорит о том, что при увеличении площади квартиры на 1 кв. м. стоимость ее поднимается на 107182 руб.

Теперь, когда стало ясно влияние выбранных факторов на цену вторичного жилья в городе Благовещенске можно приступать к оптимизации подходов оценки. Не будет затрагиваться затратный подход, поскольку в данной работе он не использовался.

Будут предложены рекомендации по оптимизации доходного подхода к оценке в рамках жилой недвижимости.

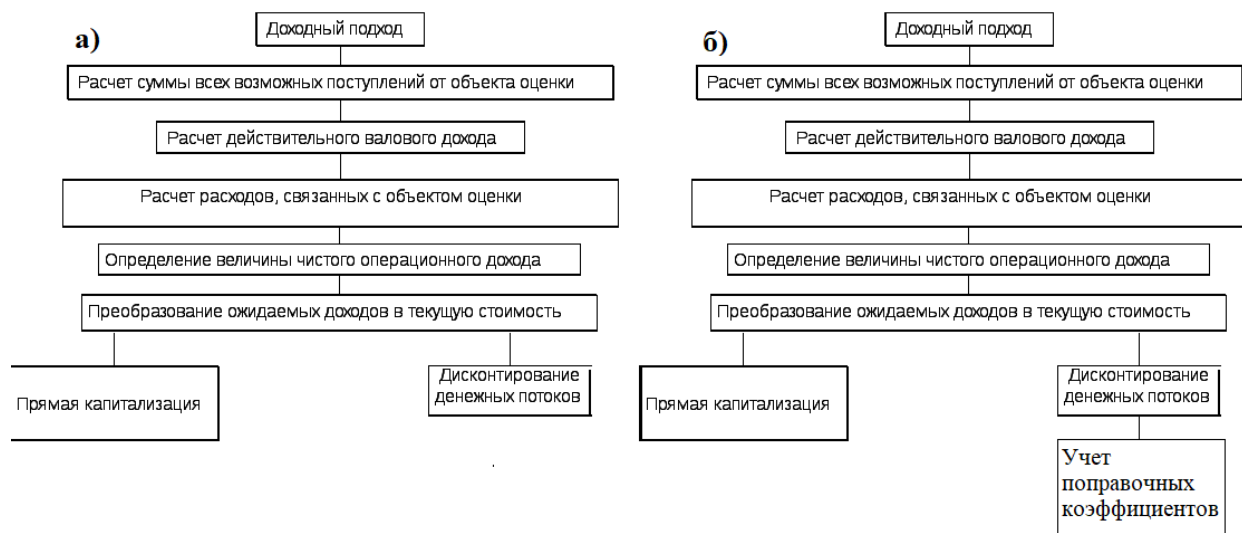


Рисунок 5 – Метод дисконтирования денежных доходов доходного подхода до и после оптимизации.

Поскольку подход сравнения продаж таким точным делает не только выборка аналогов, но и поправочные коэффициенты, которые учитываются при оценке рыночной стоимости, то и рекомендацией по оптимизации доходного подхода будет являться ввод данных коэффициентов в оценку.

Экономическая эффективность данного мероприятия будет описана в следующем пункте.

### 3.3 Оценка экономической эффективности предлагаемых мероприятий

Прежде чем давать оценку экономической эффективности нужно вспомнить результаты оценки, полученные в пункте 2.4 данной работы.

Расчет рыночной стоимости доходным подходом выглядел следующим образом:

Арендная плата составит 22000 рублей в месяц;

Возможный простой составит 3%;

Ставка дисконтирования равна 15%;

Срок владения имуществом составит 5 лет;

Потенциальный рост стоимости объекта – 40%

Ставка фондпогашения при вышперечисленных условиях будет равна 0,086:

$$SFS = 0,15/(1+0,15)^{5-1}$$

Следовательно, ставка капитализации составит 0,1583

ЭВД, который рассчитан по формуле (3) составит 256080 руб.:

$$\text{ЭВД} = 22000 \cdot 12 - 22000 \cdot 12 \cdot 0,03 = 256080 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход от владения объектом недвижимости в данных условиях будет равен 256080 руб.:

$$\text{ЧОД} = 256080 - 2200 \cdot 12 = 229680 \text{ руб.}$$

ТС оцениваемого объекта жилой недвижимости будет равна 2433050 руб.

$$ТС = 256080 / 0,0944 = 2433050 \text{ руб.}$$

Если доход от сдачи в аренду объекта недвижимости будет приходит раз в год, то в таком случае стоимость объекта недвижимости будет равна 2464170 руб.

$$ТС = 229680 / (1 + 0,15) + 229680 / (1 + 0,15)^2 + 229680 / (1 + 0,15)^3 + 229680 / (1 + 0,15)^4 + 229680 / (1 + 0,15)^5 + ТС \cdot (1+0,4) / (1+0,15)^5 = 199721 + 173671 + 151105 + 132001 + 114269 + ТС \cdot 0,696 = 2464170$$

$$ТС = 2464170 \text{ руб.}$$

Далее была оценена будущая стоимость денежных потоков от данного объекта недвижимости, который составил 3450000 руб.

$$CP = 2746455 \cdot (1+0,4) = 3450000 \text{ руб.}$$

Исходя из выше проведенных расчетов можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект недвижимости, а именно двухкомнатная квартира может быть реализована за 3450000руб.

Результат полученный с помощью данного подхода, отличается от результата полученного с помощью подхода сравнения продаж аналогов на 1170000 руб. или же на 25%, что является существенной разницей.

При вводе поправочных коэффициентов, задействованных в подходе сравнения продаж аналогов, а именно:

- Коэффициент отношения жилой площади квартиры к общей;
- Коэффициент удаленности от центра города;

- Коэффициент материала, из которого построен дом;
- Коэффициент типологии дома, отражающий год его ввода в эксплуатацию.

Далее будет проведена оценка рыночной стоимости квартиры доходным подходом с учетом поправочных коэффициентов.

Исходные данные остаются теми же:

Арендная плата составит 22000 рублей в месяц;

Возможный простой составит 3%;

Ставка дисконтирования равна 15%;

Срок владения имуществом составит 5 лет;

Потенциальный рост стоимости объекта – 40%

Ставка фондпогашения при вышеперечисленных условиях будет равна 0,086:

ЭВД составит 256080 руб.:

$$\text{ЭВД} = 22000 \cdot 12 - 22000 \cdot 12 \cdot 0,03 = 256080 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход от владения объектом недвижимости в данных условиях будет равен 229680 руб.:

$$\text{ЧОД} = 256080 - 2200 \cdot 12 = 229680 \text{ руб.}$$

ТС оцениваемого объекта жилой недвижимости будет равна 2433050 руб.

$$\text{ТС} = 229680 / 0,0944 = 2433050 \text{ руб.}$$

Если доход от сдачи в аренду объекта недвижимости будет приходит раз в год, то в таком случае стоимость объекта недвижимости будет равна 2464170 руб.

$$\text{ТС} = 2464170 \text{ руб.}$$

Будущая стоимость денежных потоков от данного объекта недвижимости составит 3450000 руб.

Исходя из выше проведенных расчетов можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект недвижимости, а именно двухкомнатная квартира может быть реализована за 3450000 руб.

Теперь конечная стоимость квартиры будет оценена с поправочными коэффициентами, не включая в них коэффициент материала дома, так как регрессионный анализ показал незначимость фактора материала. Поправочные коэффициенты для оцениваемого объекта принимают следующие значения:

- Коэффициент отношения жилой площади квартиры к общей = 1,0;
- Коэффициент удаленности от центра города = 1,0;
- Коэффициент типологии дома, отражающий год его ввода в эксплуатацию = 0,8.

Следовательно стоимость квартиры составит  $3450000 / (1,0 * 1,0 * 0,8) = 4312500$

Теперь для оценки экономической эффективности предложенного мероприятия будет проведено сравнение полученных результатов оценки стоимости оцениваемого объекта с помощью стандартного доходного подхода и с помощью доходного подхода с добавленными поправочными коэффициентами.

Стоимость квартиры оцененной с помощью доходного подхода составила 3450000 руб.

Стоимость квартиры оцененной с помощью доходного подхода с добавлением поправочных коэффициентов составила 4312500 руб.

Результат полученный с помощью оптимизированного доходного подхода, отличается от результата полученного с помощью подхода сравнения продаж аналогов на 289500 руб. или же на 7%. Разница в результатах между использованием подхода сравнения продаж и доходным подходом сократилась с 25% до 7%.

Более наглядно это представлено в таблице 10

Таблица 10 – Анализ эффективности оптимизации доходного подхода

Подходы к оценке	Результат оценки, руб	Отличия в результатах оценки			
		Отличия доходного от сравнительного		Отличия оптимизированного доходного от сравнительного	
		В относительном выражении %	В абсолютном выражении, руб	В относительном выражении %	В абсолютном выражении, руб
Доходный	3450000	25	1170000	7	289500
Сравнительный	4620000				
Оптимизированный доходный	4312500				

Применяя доходный подход с введенными поправочными коэффициентами, организация сможет оказывать более точную оценку данным подходом, следовательно, общее качество услуг предприятия возрастет, что повлечет за собой больший поток клиентов, что позволит повысить производительность труда.

Исходя из того, что в 2021 году была проведена оценка 583125 объектов капитального строительства, то это примерно  $583125 / 12 = 48594$  объекта в месяц или  $48594/18 = 2700$  объекта в месяц на одного сотрудника.

Оптимизация доходного подхода позволит повысить производительность труда на 10%, что выльется в  $2700*1,1=2970$  оцененных объектов на одного человека в месяц или  $2970*18*12 = 641440$  оцененных объектов в год.

В относительном выражении производительность труда повысится на 10%, в абсолютном выражении – на 270 оцененных объектов.

Общее количество оцененных объектов в абсолютном выражении увеличится на 58315 или в относительном выражении на 10%

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Существует три подхода к оценке рыночной стоимости жилой недвижимости:

**Доходный подход:** стоимость собственности определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

**Сравнительный подход:** оценивается рыночная стоимость объекта недвижимости исходя из данных о недавних сделках с аналогичными объектами. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдётся приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью [13, с. 20].

Суть данного подхода состоит в том, что оцениваемый объект недвижимости сравнивается с аналогичными объектами, которые были выставлены на продажу.

Основным принципом этого подхода является принцип замещения. Он заключается в том, что при присутствии на рынке нескольких аналогичных объектов рациональный покупатель ни за что не заплатит за этот объект больше той суммы, в которую выйдет покупка другого объекта недвижимости такой же полезности.

**Затратный подход:** в этом подходе рассчитывается стоимость полного воспроизводства или замещения оцениваемого объекта недвижимости. Из него вычитается сумма за износ зданий и сооружений и прибавляется стоимость земли, на которой располагается оцениваемый объект. Этот подход может быть необходим, когда оценка объекта в целях поимущественного налогообложения или поимущественного ареста требует отделения стоимости зданий и сооружений от стоимости земли. Он также применяется в целях

подходного налогообложения и бухгалтерского учёта: износ зданий и сооружений вычитается из налогооблагаемого дохода.

Для оценки объекта жилой недвижимости были применены два подхода: доходный подход и подход сравнения аналогов, по которым получились следующие результаты:

С помощью подхода сравнения продаж была найдена рыночная стоимость в размере 4620000 руб.

Доходным подходом:

по методу прямой капитализации стоимость квартиры составит 2433050 руб.;

по методу дисконтирования будущих доходов стоимость квартиры равна 3450000 руб.

В 3 главе был проведен многофакторный регрессионный анализ рынка жилой недвижимости г. Благовещенска с целью определения влияния факторов на ценообразование. Проведенный анализ показал следующие результаты:

$R$  – квадрат равен 0,71, что говорит о том, что качество построенной модели достаточно высокое;

- На уровне значимости 0,01, значимыми являются факторы удаленности квартиры от центра, года постройки дома и площади квартиры;
- Фактор, обозначающий удаленность квартиры от центра города является обратным, т.е. с увеличением расстояния от центра города на 1 километр, цена снижается на 163197 руб.;
- Фактор, который отражает зависимость цены от года постройки дома имеет прямую зависимость говорит о том, что цена на квартиру растет на 33029,8 руб. с уменьшением возраста дома на 1 год;
- Фактор, обозначающий зависимость цены на квартиру от ее площади прямой, что говорит о том, что при увеличении площади квартиры на 1 кв. м. стоимость ее поднимается на 107182 руб.



Далее был предложен способ оптимизации доходного подхода оценки жилой недвижимости, который заключался в введении поправочных коэффициентов из метода сравнения аналогов.

Анализ экономической эффективности данного мероприятия показал, что разница в результатах между использованием сравнительного подхода и доходного подхода сократилась с 25% до 7%

Благодаря этому организация сможет оказывать более точную оценку жилой недвижимости доходным подходом, что повлечет за собой больший приток клиентов, а следовательно позволит повысить производительность труда на 10%, что выльется в  $2700 * 1,1 = 2970$  оцененных объектов на одного человека в месяц или  $2970 * 21 * 12 = 641440$  объектов в год.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 1-ФЗ (ред. от 02.07.2005 № 83-ФЗ)
- 2 Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 29 дек. 2004 г.: по состоянию на 31 дек. 2014 г.]. – М.: Проспект, 2014. – 128 с
- 3 Конституция Российской Федерации: Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года. // Российская газета № 237 от 25 декабря 1993 года. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rg.ru/>
- 4 Международные стандарты оценки. – М.: РОО, 1995
- 5 О некоммерческих организациях: федеральный закон от 12.01.1996 № 7 ФЗ (в ред. от 29.07.2018 № 260-ФЗ)
- 6 Распоряжение Правительства Амурской области от 26.07.2017 № 88 Р «О создании государственного бюджетного учреждения Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области».
- 7 Об утверждении стандартов оценки. Постановление Правительства Российской Федерации № 519 от 06.07.2001
- 8 Официальный сайт ГБУ АО "Центр ГКО Амурской области" <https://cgko28.ru/>
- 9 Устав ГБУ Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области» / Утв. приказом министерства имущественных отношений Амурской области от "22" декабря 2017 г. № 1078-ОД
- 10 Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221 ФЗ (последняя редакция)
- 11 Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ)

12 А.Н. Асаул Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012 г. -472с.

13 Афанасьева В.Р. Оценка стоимости недвижимости // Научный электронный журнал Меридиан. 2020. № 12 (46). С. 249-251.

14 Анализ рынка недвижимости 2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/analiz-rynka-nedvizhimosti-2020-kak-povliyala-pandemiya-na-stroitelnye-kompanii/>

15 Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации: Малкина М.Ю., Щулепникова Е.А. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostoyaniya-i-tendentsiy-rynka-zhiloy-nedvizhimosti-v-rossiyskoy-federatsii>

16 Баронин, С.А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин. – М.: НИЦ ИНФРА– М, 2016. – 160 с.

17 Буга А.В. Анализ основных подходов к оценке стоимости недвижимости в России // РИСК: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. 2017. № 3. С. 179-185.

18 Власова И. В. Анализ и виды стоимости объектов недвижимости; факторы, влияющие на их цену // Молодой ученый. — 2018. — № 48 (234). — С. 388-391. — URL: <https://moluch.ru/archive/234/54322/>

19 «Временная методика оценки жилых помещений», Приказ Минстроя РФ от 30 октября 1995 г. № 17-115

20 Голишова Н.Н. Стратегический менеджмент: учебно-практическое пособие/ВШТЭ СПбГУПТД– СПб., 2016.- 49с

21 Горобцова А.Б. Оценка рыночной стоимости квартир с помощью методов регрессионного анализа // Моделирование и анализ данных. 2019. № 2. С. 63-72

22 Жигалова В. Н. Ж 681 Экономика недвижимости : учебное

методическое пособие / В. Н. Жигалова. — Томск: Эль Контент, 2012. — 82 с

23 Иванова Д. Г. Особенности развития рынка жилой недвижимости как основы национального богатства России. – 2013 – 58 с. 13

24 Интернет-портал аналитического агентства RWAY. – Обзор и анализ рынка недвижимости. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.rway.ru](http://www.rway.ru).

25 Исаева А.Н. Оценка стоимости жилой недвижимости // Перо науки. 2019. № 11 (11). С. 6-10

26 Катькало В.С., Веселова А.С., Смельцова С.В. Методические указания для подготовки курсового проекта «SWOT-анализ». М.: Высшая школа бизнеса НИУ ВШЭ, 2021

27 Крылова Д.Д., Абакумов Р.Г., Моргунова О.Н. Использование методов регрессионного анализа при оценке стоимости недвижимости // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2018. № 3 (29). С. 88-93

28 Ласкин М.Б. Корректировка рыночной стоимости по ценообразующему фактору "площадь объекта" // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 8 (191). С. 86-99

29 Лихачев О. Н. Методы оценки недвижимости / О. Н. Лихачева. Санкт-Петербург, 2012. – 247 с.

30 Лукьянов Н.И., Абакумов Р.Г. исследование практики применения ставки капитализации при оценке недвижимости // Инновационная наука. 2017. № 2-1. С. 207-209

31 Минцберг Г. Менеджмент: природа и структура организаций: пер. с англ. М.: Эксмо, 2018. – 510 с

32 Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Хашпакянц Н.О., Чемодуров В.В. Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости в городских территориях // Экономика строительства и городского хозяйства. 2017. Т. 13. № 2. С. 155-162

33 "Основы оценки стоимости недвижимости": Башкатов В.С., Бузова

И.А. - СПб.: Изд - во СПбГУ, 2005г.

34 Основы экономики недвижимости: Учебное пособие /Р.М. Сиразетдинов, А.А. Кульков, Ф.М. Сайфуллина, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова.– Казань: Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2018. – 168 с.

35 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 496 с.: ил.

36 Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под ред. В. М. Рутгайзера. – М.: Дело, 2008

37 Пылаева А.В., Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст] учебн. пос. П для вузов / А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. – 140с.

38 Седова Е. Н. Линейная модель множественной регрессии в пакете GRETL: методические указания к лабораторному практикуму и самостоятельной работе студентов / Е. Н. Седова, О. С. Чудинова; Оренбургский гос. ун-т. – Оренбург: ОГУ, 2010. – 46 с.

39 Симионова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. - Ростовн/Д, 2009

40 Сироткин В.А., Желенкова В.С., Кожевникова О.С., Чикурова А.М. Роль многофакторного моделирования в оценке стоимости жилой недвижимости и прогнозировании потребительского спроса // Жилищные стратегии. 2019. Т. 6. № 3. С. 321-332

41 Смирнова Ю.О., Гудкова В.С. История развития и практика оценки недвижимости в России и за рубежом // Аллея науки. 2016. № 4. С. 155-159

42 Соловьев М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2009

43 Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. СПб, 2008. – 247 с. "Управление недвижимостью": учебник / под ред. С.Н. Максимова. – М.: Издательство "Дело" АНХ, 2008г. - 432с.

44 Хачатрян С.Р. Эконометрическая модель прогнозирования цен

реализации жилья на первичном (вторичном) рынке. // Аудит и финансовый анализ. - №4. – 2004. - С. 130 – 134

45 Цыпкин Ю. А., Цуканов И. Л. Законодательные акты, нормативно распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности: Учебно-методическое пособие. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 164 с.

46 Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. - М.: Русская деловая литература, 2006

47 Швецова Ю.А., Заступов А.В. Доходный подход в оценке рыночной стоимости коммерческой недвижимости // Вестник молодых ученых Самарского государственного экономического университета. 2020. № 1 (41). С. 89-91

48 "Экономика недвижимости" М.: Маркетинг, 2002г.

49 Эконометрика: практикум / О.А. Кузнецова, О.Н. Мазурмович. Самара: Изд-во Самарского университета, 2019. – 72 с.

50 Эконометрика: учеб. пособие/ Ю.В. Сажин, И.А. Иванова; Мордов. гос. ун-т. – Саранск, 2013. – 296 с.