

Мамчиц Анастасия Евгеньевна

магистрант

Халунина Елена Анатольевна

магистрант

Юхина Юлия Александровна

магистрант

ФГБОУ ВО «Донской государственный
технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ: КАК ФОРМИРУЕТСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ?

Аннотация: стоимость квартир является животрепещущей темой, которая интересует как профессионалов, так и простых жителей города. Кто-то мечтает купить недвижимость, чтобы увеличить жилплощадь, для кого-то это первая долгожданная покупка. Но не все знают, из чего формируется цена на квадратные метры.

Ключевые слова: рыночная стоимость, цена, стоимость объекта недвижимости, оценка недвижимости, объект недвижимости.

В соответствии со статьёй 3 ФЗ №135 от 29.07.1998 (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1] под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки 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; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена представляет собой денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене.

Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Самый важный компонент стоимости объекта недвижимости – его месторасположение. Ценовой уровень в разных районах значительно отличается. О том, как происходит процесс оценки, что влияет на цену недвижимости и как владелец может увеличить ее рыночную стоимость, показывает практика оценочной деятельности недвижимости.

Как правило, клиент заказывает оценку, а затем оценщик приходит на объект, чтобы реально его осмотреть. Оценщик недвижимости фиксирует состояние квартиры / дома, делает фотографии и изучает планы объекта. Если речь идет о типовой квартире, знакомиться с планами совсем не обязательно, скорее, это правило действует для более сложных объектов – техническая документация помогает изучить их более детально.

Оценщик может попросить предъявить договор купли-продажи, поскольку в нем может быть указана информация о парковочных местах, местах для хранения и прочих вспомогательных помещениях, которые даны в пользование владельцу недвижимости. Затем оценщик задаст вопросы, связанные со строительством и ремонтом, состоянием технических систем, использованными материалами и прочее [2].

Продолжительность осмотра зависит от сложности объекта. В случае типовой квартиры оценщик может ограничиться 10 минутами, а в больших домах оценка может занять и более часа.

В действительности гораздо больше времени занимает работа оценщика после осмотра, которую он проделывает за компьютером, когда анализирует предложения о продаже недвижимости в конкретном регионе и данные по оформленным сделкам. Из общего количества сделок выбираются по меньшей мере три, которые по условиям схожи с оцениваемым объектом: местоположение, размер, состояние недвижимости.

Затем следует составить экспертную оценку, которая вместе с приложениями представляет документ объемом 25–35 страниц, в котором, в числе прочего, отображается информация, полученная в крепостной книге, строительном регистре, а также в земельном департаменте, описываются характеристики и местоположение оцениваемого объекта, проводится анализ ситуации на рынке, приводятся ссылки на предложения о продаже и примеры сделок, а также разъясняется, какие расчеты стояли за оценкой [4, с. 116].

Кроме месторасположения, на стоимость недвижимости оказывает влияние и то, в каком состоянии она находится. Важно общее впечатление, а также дизайн и материалы, использованные для отделки. Учитывая то, что большинство людей предпочитают купить квартиру подороже, но с ремонтом, чем взять дешевую квартиру, требующую вложения в ремонт, инвестиция в ремонт может оказаться меньше, чем стоимость отремонтированного жилья.

На формирование рыночной стоимости влияет не только состояние квартиры, но и всего дома – люди все чаще обращают внимание на энергоэффективность здания.

Если речь идет о многоквартирном доме, то надо знать, что цены на квартиры на цокольном этаже значительно ниже, чем на квартиры, расположенные выше. Обычно дешевле стоят и квартиры, которые находятся на первом этаже или, например, на последнем этаже пятиэтажного дома без лифта. Конечно, имеют значение наличие и состояние лифта и других технологических систем: к

примеру, установленная в квартире сигнализация, функции умного дома, как правило, оцениваются весьма положительно.

На стоимость квартиры можно повлиять относительно простыми средствами. Покраска стены увеличит рыночную стоимость больше, чем обойдется покупка банки краски. В целом все же не рекомендуется слишком много инвестировать в ремонт, ведь он не обязательно понравится новому хозяину, и в этом случае окажется пустой тратой денег.

В качестве примера можно привести замену окон. В общем случае, это – замечательная инициатива, но все же не для всех типов зданий. В районах, которые прежде всего ценятся за свою живописность, новые пластиковые окна, напротив, могут оказать негативное влияние.

На привлекательность квартиры, влияет и то, насколько она ухоженная и чистая. При покупке большую роль играет эмоциональный фактор, так что от квартиры, в которой царит беспорядок, может остаться впечатление, что она находится не в очень хорошем состоянии.

Отдельно стоящую в квартире или в доме мебель не разрешается учитывать при оценке, однако наличие мебели, которая предназначена для конкретного места, может оказать положительное влияние. Наличие интегрированной мебели и техники в хорошем состоянии может значительно увеличить стоимость недвижимости, но все же не настолько, чтобы, готовясь к приходу оценщика, специально заказывать новую обстановку.

Закрепленное парковочное место всегда является большим плюсом и может весьма сильно повлиять на цену квартиры, особенно если она находится в районе, где ситуация с парковками напряженная. Дополнительные бонусы дают и места для хранения вещей, будь это подвальный бокс в гараже, чердак или шкафы в коридоре [3, с. 45–48].

Особо хочется отметить важность рыночной оценки недвижимости в рамках налоговой политики. Во всем мире система местного налогообложения основывается на налоге на недвижимость, за счет которого формируется около 70% местного бюджета. В связи со стремительным ежегодным развитием рынка, с

появлением рыночных реальных стоимостей вполне может произойти, при содействии правительства, переход к налогообложению, способному еще сильнее ускорить рост рынка недвижимости и вместе с этим обеспечивать нормальное, удовлетворяющее интересы государства, пополнение местных бюджетов. Данным фактором можно объяснить высокую заинтересованность со стороны местных администраций к достоверной и правильной оценке стоимости недвижимости.

Оценка стоимости недвижимости является важнейшим этапом совершения любых операций с ней. Высокая стоимость и постоянный рост цен обуславливают всю необходимость в качественной и точной оценке, в том числе и оценке перспектив владения такой недвижимостью.

Список литературы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 29.07.2017).
2. Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20 июля 2007 года №256.
3. Чешев А.С. Эколого-экономический механизм обеспечения эффективности использования городских территорий / Чешев А.С., Власенко Т.В., Шевченко О.Ю. – М.: Вузовская книга, 2012. – 136 с.
4. Шевченко О.Ю. Информационное обеспечение оценки объектов недвижимости // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – №2. – С. 115–117.
5. Оценка недвижимости: как формируется рыночная стоимость? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://latipac.eu/novosti/ocenka-nedvizhimosti-kak-formiruetsya-rynochnaya-stoimost> (дата обращения: 21.12.2017).