

Никонова Любовь Руслановна

студентка

Кудрявцева Тамара Леонидовна

старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Приморская государственная

сельскохозяйственная академия»

г. Уссурийск, Приморский край

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ГО СПАССК-ДАЛЬНИЙ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

***Аннотация:** авторами представлено определение стоимости однокомнатной квартиры для продажи на вторичном рынке жилья от частного лица. В работе отмечается, что для определения рыночной стоимости объекта был использован сравнительный подход, который является наиболее достоверным при наличии достаточного количества аналогов продаж.*

***Ключевые слова:** недвижимость, рыночная стоимость, доходный подход, затратный подход, сравнительный подход.*

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

Объект оценки – 1-комнатная квартира общей площадью 32,50 кв. м.

Основные характеристики дома представлены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1

Конструктивные решения и состояние

Технические характеристики конструктивных элементов объекта оценки		
Конструктивный элемент	Характеристика	Состояние
Фундамент.	Ленточный, сборный	Неравномерная осадка фундамента

Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Выветривание швов наружных швов.
Перегородки	Кирпичные толщ 120 мм	Трещины в местах примыкания к перекрытию
Покрытия	Ж/бетонные пустотные плиты толщ 220 мм.	Удовлетворительное состояние
Кровля	Рулонная	Повреждение верхнего слоя.
Проемы оконные	Пластиковые.	Расшатывания коробок не имеется.
Отопление	Централизованное.	Удовлетворительное состояние, коррозия в местах примыкания.
Водоснабжение	Централизованное, холодное	Удовлетворительное состояние.
Канализация	Централизованная	Удовлетворительное состояние.
Электроосвещение	Проводка скрытая	Потеря эластичности изоляции.

Таблица 2

Характеристики дома оценки

Параметры	Характеристика
1 Характеристика жилого дома:	
Год постройки дома	1970 г.
Состояние жилого дома	Удовлетворительное
Этажность жилого дома/ этаж	5/5
Тип дома	Кирпичный
Класс жилого дома	Эконом.
Наличие систем безопасности жилого дома:	
Домофон, кодовый замок	Домофон
2 Инженерные коммуникации:	
Электроснабжение	Централизованное
Отопление	Централизованное
Водоснабжение	Централизованное: холодное
Газоснабжение	Нет
Телефон	Есть
Интернет	Нет
Мусоропровод	Нет
3 Объемно-планировочные характеристики и описание оцениваемой квартиры	
Планировка	Фиксированная, комнаты отдельные.
Количество комнат	1
Общая площадь квартиры без учета площади лоджии и балкона, кв. м	32,50
Наличие балкона, лоджии (да/нет)	Да
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	17,20
Тип санузла	Раздельный

Высота помещений, м	2,50
Наличие отделки, состояние	Отделка простая, состояние удовлетворительное.

Информация по земельному участку

Таблица 4

Особенности земельного участка

Рельеф участка	Без резких уклонов, прямоугольной формы.
Улучшения земельного участка	Жилой 5-этажный дом
Площадь	Под квартирами
Налоги	Налогов на землю нет.

Таблица 3

Местоположение

Административный округ	Спасский район Приморский край
Локальные особенности расположения: – транспортная доступность; – удаленность от автобусной остановки.	Хорошая (Автомобильным транспортом со стороны ул. Парковая). Расположена на значительном расстоянии от объекта оценки.

Существует три подхода оценки недвижимого имущества: затратный, доходный и сравнительный

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Затратный подход не может быть достоверным при определении рыночной стоимости данного объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход не применяется, так как имущество используется не для извлечения дохода (от сдачи в аренду), а для собственного пользования, не относится к доходному (коммерческому) имуществу. Так как в г. Спасск – Дальний

нового жилья не строится, на вторичном рынке выставляется ограниченное количество квартир, доходы населения не стабильны, поэтому жилые помещения практически не приобретаются для получения дохода от сдачи в аренду, свободные квартиры сдаются в аренду очень редко, договора аренды нигде не регистрируются, поэтому отсутствует достоверная информация о получении доходов от сдачи в аренду. Поэтому доходный подход не может быть достоверным при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Для проведения оценки квартиры подходом сравнительного анализа продаж, были использованы данные фактических продаж рынка недвижимости г. Спасск-Дальний. В качестве объектов сравнения были выбраны следующие 4 объекта с примерной одинаковой ценой, площадью и местоположением. При описании объектов сравнения учитывались: цена предложения, площадь квартиры, местоположение, планировка, этаж, состояние квартиры и другие параметры.

Анализ аналогов объекта оценки

На основании анализа аналогов по сегменту продаж, были выявлены цены (ставки) предложений по объектам на основе предложений выставленных в г. Спасск-Дальний и фактических продаж.

Таблица 5

Объекты сравнения

Сравниваемый параметр	№1	№2	№3	№4
Цена предложения тыс. руб.	860,0	1000,0	900,	990
Цена предложения 1 кв. м	28,7	25,0	28,1	33,0
Площадь кв. м	30,0	40,0	32,0	30,0
Местопол. г. Спасск-Д.	Ул. Парковая, 31	Ул. Советска, 128	Ул. Советская, 132	Ул. Ленинская, 36
Планировка	Не улучшенная	Не улучшенная	Не улучшенная	Не улучшенная
Условия продажи	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Условия рынка	Ноябрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Этаж	1	1	1	1
Инженерные сети наружные	Централизов.	Централизов.	Централизов.	Централизов.
Состояние	Удовлетвор.	Удовлетвор.	Удовлетвор.	Удовлетвор.
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

Диапазон цен принадлежит интервалу от 28 700 рублей до 33 000 рублей за 1 кв. м без учета уторговывания. Так как квартиры в жилых домах продаются частными лицами, поэтому НДС отсутствует. Продаж выставляется ограниченное количество, поэтому диапазон цен на открытом рынке составляет более 20%.

Таблица 6

Таблица корректировок

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Цена сделки по первоначальному предложению 1 кв. м тыс. руб.		28,7	25,0	28,1	33,0
Корректировка на достоверность информации		5%	5%	5%	5%

Скорректированная ст-ть тыс. руб.		27,2	23,7	26,7	31,3
Площадь кв. м	32,5	33,0	38,0	30,0	30,0
Вид права	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.	Собств.
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ст-ть тыс. руб.		27,2	23,7	26,7	31,3
Условия продажи	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная ст-ть тыс. руб.		27,2	23,7	26,7	31,3
Местоположение	Ул. Парковая, 31	Ул. Парковая, 31	Ул. Советская, 128	Ул. Советская, 132	Ул. Ленинская, 36
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м тыс. руб.		27,2	23,7	26,7	31,3
Этаж	5	1	1	1	1
Планировка	Не улучшен.	Не улучшенная	Не улучшенная	Не улучшенная	Не улучшенная
Физический износ дома, %	60	60	60	60	60
Состояние	Удовлетв	Удовлетв	Удовлет	Удовлетв	Удовлетв
Корректировка		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м тыс. руб.		27,2	23,7	26,7	31,3
Корректировки шт.		1	1	1	1
Удельный вес		1/1: (1/1+1/1+1/1+1/1) = 0,25	1/1: (1/1+1/1+1/1+1/1) = 0,25	1/1: (1/1+1/1+1/1+1/1) = 0,25	1/1: (1/1+1/1+1/1+1/1) = 0,25
Скорректированная стоимость 1 кв. м тыс. руб.	28,5				

При помощи корректировок получили стоимость одного квадратного метра 28 500 рублей, умножив ее на количество квадратных метров получили окончательную расчетную стоимость данной однокомнатной квартиры 930 000 тыс. рублей без НДС.

В заключение можно сказать, что для определения рыночной стоимости объекта был использован сравнительный подход, который является наиболее достоверным при наличии достаточного количества аналогов продаж. Данный подход отражает спрос и предложение на открытом рынке.

Список литературы

1. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – 2007. – 362 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26 января 1996 г. №4-ФЗ.