

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ  
Кафедра экономики

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО  
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**Выпускная квалификационная работа**

**студентки очной формы обучения  
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,  
профиль Экономика недвижимости  
4 курса группы 06001212  
Денисовой Екатерины Александровны**

Научный руководитель  
к.т.н., доцент  
Черкашин Ю.Н.

**БЕЛГОРОД 2016г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	7
1.1. Понятие и экономическое содержание ипотечного кредитования жилой недвижимости.....	7
1.2. Особенности организации современного рынка ипотечного кредитования жилой недвижимости в России: преимущества и недостатки ипотеки.....	11
1.3. Методика оценки жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования.....	27
ГЛАВА 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	36
2.1. Оценка рыночной стоимости объекта ИЖС сравнительным подходом.....	36
2.2. Оценка рыночной стоимости объекта ИЖС доходным подходом....	47
2.3. Оценка рыночной стоимости объекта ИЖС затратным подходом....	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	59
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	65

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что обеспечение российских граждан объектами жилой недвижимости является одной из важнейших социальных проблем, стоящих перед государством на его нынешнем этапе развития. Один из способов решения этой проблемы - ипотечное кредитование.

Исследование рынка жилой недвижимости и рынка ипотечного кредитования в целом, а также их особенностей, становится всё более распространенной темой для научного анализа.

Многоаспектный характер проблемы, затронутой в рамках данной выпускной квалификационной работы, требует учитывать не только научные разработки, непосредственно посвящённые заявленной теме, но и исследования, связанные с объединением и дополнением существующих знаний в области ипотеки и оценки объектов недвижимого имущества, имеющих данного рода обременение.

Теоретические вопросы ипотечного кредитования недвижимости получили развитие в трудах современных учёных, в том числе в работах отечественных экономистов: А.Н. Асаула, И.Е. Бобылевой, С.И. Булгакова, С.В. Грибовского, И.Л. Ивачева, Д.С. Казаковой, А.Л. Рындиной, А.Г. Саркисянц, М.Л. Сухорукова, Л.М. Сушковой, А.Д. Янковской.

Особенности функционирования современного рынка ипотеки и вопросы теории оценки недвижимого имущества были рассмотрены в исследованиях В.С. Козлотиной, Л.Н. Тепмана, Е.В. Чиркина, Д.А. Шевчука, Н.Е. Щукина, А.В. Ястребовой.

Жилищная проблема в России ухудшилась при переходе к рыночной экономике, что определило необходимость совершенствования жилищного законодательства и механизмов для осуществления социально-экономической стабилизации в стране.

Формирование системы ипотечного кредитования – одно из наиболее значимых экономических и социальных направлений развития современной России, поскольку оно затрагивает такие острейшие проблемы, как: обеспечение населения страны необходимым жильём с целью повышения качества жизни граждан, стремительное ускорение жилищного строительства и связанных с ним отраслей производства.

Однако у ипотечного кредитования наряду с положительными характеристиками имеется ряд довольно существенных недостатков, которые будут рассмотрены в рамках данной выпускной квалификационной работы.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, в том числе оценка стоимости объектов ИЖС для целей ипотечного кредитования, является необходимым условием заключения ипотечного договора или выдачи любого кредита под залог недвижимости в соответствии с Федеральным законом № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Смысл оценки состоит в том, чтобы показать реальную стоимость объекта недвижимости. Ведь цена недвижимого имущества может варьироваться в зависимости от различных условий и обстоятельств рынка.

В рамках данной выпускной квалификационной работы исследован процесс оценки рыночной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства для целей ипотечного кредитования.

Цель выпускной квалификационной работы: рассмотреть экономическое содержание ипотечного кредитования жилой недвижимости и особенности развития рынка ипотеки в России и зарубежом, изучить методологическую базу оценки жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования, произвести расчёт рыночной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства, имеющего ипотечное обременение.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить и проанализировать экономическую базу ипотечного кредитования в России и мире;
- выявить тенденцию развития рынка ипотеки и особенности организации ипотечного кредитования жилой недвижимости;
- определить и подробно изучить механизмы оценки жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования.

В качестве объекта исследования выбран жилой дом, площадью 287,8 кв. м, расположенный по адресу: город Белгород, улица Белгородская, дом 14.

Предметом исследования выпускной квалификационной работы является рыночная стоимость объекта индивидуального жилищного строительства, определенная в соответствии с существующими подходами и методами.

Теоретической основой данной выпускной квалификационной работы послужила монографическая специальная литература отечественных и зарубежных экономистов, занимающихся анализом рынка жилой недвижимости и оценочной деятельности объектов недвижимости для целей ипотечного кредитования, а также были использованы статьи и материалы, опубликованные в периодической печати по данным вопросам.

Научная новизна состоит в разработке теоретического и методического обоснования современных тенденций рынка ипотечного кредитования, а также результатов оценки рыночной стоимости объекта жилой недвижимости, имеющего ипотечное обременение.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы заключается в возможности применения методов оценки при определении рыночной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства для целей ипотечного кредитования.

Методические разработки, полученные в результате проводимой оценочной деятельности, будут включены в докладные и аналитические записки, инструктивные материалы компании ООО «Эксперт - Оценка».

Информационно-эмпирической базой исследования послужили законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации, официальные статистические материалы Федеральной службы государственной статистики.

Выпускная квалификационная работа имеет традиционную для данного вида работ структуру: введение, две главы, заключение, список использованной литературы, приложения

# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1. Понятие и экономическое содержание ипотечного кредитования жилой недвижимости

Создание и развитие современной российской системы жилищно-ипотечного кредитования обусловлено необходимостью решения жилищного вопроса для различных слоёв населения нашей страны (8, 42).

Согласно Федеральному закону от 16.07.1998 г. №102 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека - это залог недвижимости (земельного участка, жилого дома, здания, сооружения и т.д.) с целью получения долгосрочной ссуды.

Однако следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование», которое подразумевает процесс предоставления кредита под залог недвижимого имущества, т.е. это кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности заёмных денежных средств (1, 256).

Ипотечный кредит предоставляется в денежной форме или в форме ипотечных облигаций с целью строительства или приобретения объекта недвижимости (9, 345).

В юридической литературе отмечаются следующие специфические черты ипотечного кредита:

- обеспеченность требований кредитора недвижимым имуществом;
- отсутствие каких-либо ограничений (обременений) у передаваемого в ипотеку жилья, невозможность его залога в обеспечение другого обязательства;
- в большинстве случаев необходимость внесения первоначального взноса (части стоимости жилья, которую покупатель должен оплатить из собственных средств);
- значительная сумма выдаваемой ссуды. Сумма предоставляемого кредита определяется на основе двух факторов: стоимости приобретаемого жилья и дохода заёмщика. Ипотечный жилищный кредит предоставляется в рублях либо

долларах США путём перечисления средств на оплату приобретаемого жилья на счёт продавца;

- долгосрочный характер ипотеки;
- необходимость внесения ежемесячных платежей, которые складываются из двух частей: платежей в счёт погашения части основного долга и платежей в счёт уплаты процентов за пользование кредитом. Размер ежемесячного платежа зависит от суммы кредита, срока и процентной ставки, которая может быть фиксированной или плавающей (15, 344);

- нахождение залога в руках должника до окончания срока кредитного договора (19, 142).

Существуют различные варианты сочетаний объекта залога и объекта кредитования: ссуда на строительство жилья под залог - этого же жилья; ссуда на строительство жилья под залог земельного участка; ссуда на приобретение земельного участка под залог жилья и т.д. В качестве залога может быть предоставлена другая (запасная) жилая площадь заёмщика, либо единственная площадь, на которой он проживает (4, 213).

Основными субъектами – участниками ипотечного кредитования являются:

- заёмщики – сторона по кредитным отношениям, получающая кредит и принимающая на себя обязательство возратить в установленный срок долг и уплатить процент за время пользования ссудой. Заёмщиком по ипотечному жилищному кредиту может стать любой совершеннолетний гражданин, имеющий достаточные и стабильные источники дохода для погашения существующей задолженности. Как правило, банки устанавливают ограничения на возраст заёмщика: срок возврата кредита должен наступать до достижения им пенсионного возраста (14, 184);

- кредиторы - банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заёмщикам ипотечные кредиты (займы) на основании оценки кредитоспособности и платёжеспособности заёмщика, отвечающие за

оформление кредитного договора и договора об ипотеке, осуществляющие обслуживание выданных ипотечных кредитов;

– правительство - сторона по кредитным отношениям, определяющая концепцию развития системы ипотечного кредитования и отвечающая за: формирование правовой базы для надёжного и эффективного функционирования данной системы, создание механизма социальной защиты заёмщиков, проведение налоговой политики и стимулирование участников рынка ипотечного кредитования (26, 147).

В России финансовые и правовые взаимоотношения, возникающие между заёмщиком и кредитором, регулируются кредитным договором, в котором оговаривают все условия предоставления кредита и его дальнейшего погашения. Любые изменения к этому договору возможны только по соглашению обеих сторон (27, 38).

На основании всего вышеизложенного, можно сказать, что система жилищно-ипотечного кредитования в Российской Федерации – это совокупность отношений и связей между покупателями жилья и субъектами ипотечно-кредитного, жилищного, финансового рынков, а также государства, взаимодействующих между собой посредством определённого набора ипотечных инструментов.

Следует также отметить, что немаловажную роль система ипотечных кредитов играет в жилищной сфере зарубежных стран.

В качестве примера рассмотрим организацию и особенности ипотечного кредитования в Соединённых Штатах Америки.

В Америке — самый крупный и развитый в мире рынок ипотечного кредитования, как по организации, так и по числу финансовых инструментов. Занять лидирующие позиции США сумели за счёт формирования прозрачного ликвидного вторичного рынка и эффективного взаимодействия между его участниками.

Ипотечное кредитование в Российской Федерации и в США имеет схожие черты и характеристики. Так, например, основными субъектами американского ипотечного рынка являются те же участники, что и в России (7, 352).

Однако, несмотря на то, что российская и западная модели кредитования достаточно схожи по ряду признаков, имеются существенные отличия, позволяющие считать наиболее эффективной именно западную модель.

Для рассмотрения существующих нюансов ипотечного кредитования в США представим таблицу 1.1, в которой сравним американскую систему и систему, предлагаемую российскими банками.

Таблица 1.1

## Отличительные черты ипотечного кредитования в США

Название сравнительного признака	Обоснование характеристики	
	США	Россия
Годовая процентная ставка	Варьируется в диапазоне от 3,5 до 7% годовых (для жителей других стран годовая процентная ставка увеличивается от 1 до 2%)	11,9% и выше
Виды ставок	Предпочтительнее плавающие, т. к. они выгоднее в денежном эквиваленте для заёмщиков	Предпочтительнее фиксированные, т. к. считаются более надёжными и стабильными
Процесс погашения ипотеки	Отсутствие стремления быстрого погашения кредита большими платежами из-за развитости системы рефинансирования	Стремление в более короткие сроки расплатиться с ипотекой в связи с высокой средней годовой ставки (по сравнению с процентной ставкой в Америке)
Первичный и вторичный рынок жилья	Банки охотно работают с обоими рынками, потому что квартиры и дома продаются в достроенном виде, что гарантированно обеспечивает им предмет залога	Предпочтение отдаётся вторичному рынку, поскольку первичный рынок жилья сопровождается риском недостроя, банки редко идут на такой риск.
Определение размера возможного ипотечного кредита	Возможность учёта дохода заёмщика не только в виде заработной платы и арендных платежей, но и личных пенсионных накоплений и дивидендов	Возможность учёта дохода заёмщика только в виде заработной платы и арендных платежей

К сожалению, ипотечные банки США практически не кредитуют иностранных граждан. Как правило, приобрести недвижимость в ипотеку в этой стране могут только клиенты крупных иностранных банков, уже имеющие открытые в них счета по месту своей регистрации. Такие заёмщики должны быть готовы помимо стандартных документов, необходимых для ипотечного кредитования, представить рекомендательные письма от других кредитных организаций, справку из бюро кредитных историй, а в некоторых случаях - и карту регистрации иностранного гражданина.

На основании полученной информации банком будет принято решение о возможности кредитования заёмщика или об отказе в предоставлении ипотечного кредита (42, 215).

Итак, модель ипотечного кредитования в США позволяет легко приобрести недвижимое имущество, как на этапе строительства, так и на вторичном рынке, а банки берут минимальные проценты за пользование заёмными средствами. Вместе с тем воспользоваться ипотекой иностранным гражданам будет довольно затруднительно, ввиду того, что ипотечные продукты для иностранцев практически отсутствуют.

## **1.2. Особенности организации современного рынка ипотечного кредитования жилой недвижимости в России: преимущества и недостатки ипотеки**

Ипотечное кредитование считают одним из основных способов решения жилищной проблемы. И это действительно так.

Несомненно, в России нам приходится сталкиваться с завышенными ставками и трудностями подтверждения доходов, а в подсознание почти каждого второго россиянина существуют страхи невозможности оплатить такой большой кредит.

Вопрос ипотечного кредитования весьма актуален, так как, несмотря на все существующие трудности, рынок жилья обладает наибольшим

потенциальным спросом. Но пути удовлетворения потребности и решения проблемы приобретения жилья не так легки, доступны и прозрачны.

Каким же образом можно стать владельцем жилья? Если не иметь в виду тот факт, что жилое помещение может перейти в собственность по наследству, то все остальные способы его приобретения весьма затратны - как в плане денег, так и времени.

Но из каждой ситуации есть выход. В данном случае есть два варианта: первый – это выбрать объект жилой недвижимости и приобрести его за счёт кредитных денежных средств банка, ежемесячно выплачивая банку за пользование объектом определённую сумму, а по окончании срока выплаты - возможность стать полноценным и полноправным собственником данного жилья.

Второй вариант – найти подходящий объект недвижимости и арендовать его, ежемесячно выплачивая собственникам данной недвижимости денежные средства за предоставленное в аренду жильё (31, 94).

Как ни крути, но потратиться придётся при любом из двух случаев. Но зачем платить какому-то третьему лицу за аренду его недвижимости, если можно платить банку за собственность, которая станет своей?

Однако не всё так просто, иначе граждане сразу бы побежали в банк за ипотечным кредитом. Зачастую на практике лица, желающие оформить ипотеку, сталкиваются с рядом проблем. Именно поэтому, в большинстве случаев альтернативой по отношению к ипотечному кредиту выступает аренда жилой недвижимости.

Итак, что же выгоднее - ипотека или аренда жилья, какие риски и юридические тонкости необходимо учесть в первом и втором случае?

Аренда - это форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату (33, 583).

Существует несколько ключевых параметров, по которым следует проводить различие между арендой и ипотечным кредитом. Данные параметры представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

## Различие между ипотечным кредитованием и арендой жилой недвижимости

Название сравнительного фактора	Ипотечное кредитование	Аренда	Примечание
Право собственности	Право владения и пользования, а после выплаты кредита – и распоряжения	Право пользования и временного владения и на протяжении всего срока выплат арендных платежей	Вариант ипотечного кредита выглядит гораздо предпочтительнее
Стартовый капитал	Наличие определённых сбережений на оплату первоначального взноса и всех расходов, сопутствующих ипотеке	Достаточно лишь наличия заработка, которого хватало бы на оплату арендных платежей и на жизнь	При отсутствии первоначальных сбережений предпочтительнее аренда
Ежемесячные расходы	Размер выплат по ипотеке значительно больше арендных платежей, но он может быть неизменным или даже сокращаться	Арендная плата значительно меньше размера выплат по ипотеке, но она имеет тенденцию повышения	Поскольку арендные платежи в большинстве случаев меньше, чем платежи по ипотечному кредиту, предпочтительнее аренда
Прочие расходы	Неизбежность расходов на ремонт, обустройство интерьера, покупку бытовой техники и т.д.	Отсутствуют расходы на обустройство жилья	Данный фактор необходимо учесть просчитывая свои возможности
Мобильность	В большинстве случаев жилую недвижимость, приобретённую в ипотеку, покинуть невозможно	Арендованную жилплощадь гораздо проще покинуть в случае необходимости, чем купленную в ипотеку	Рассматривая, что выгоднее: аренда или ипотека, конечно же, лучше склоняться в сторону аренды

Пожалуй, это все основные факторы, каждый из которых обязательно стоит принять во внимание, решая, что же выгоднее: ипотека жилья или его аренда.

Как видите, часть из них говорит в пользу аренды, а часть – в пользу ипотечного кредитования. Именно поэтому однозначно ответить весьма трудно: для одних граждан более существенными могут явиться одни факторы, для других – другие.

Однако аренда – не единственная альтернатива ипотечного кредитования жилой недвижимости.

В последнее время на арену всё чаще выходят жилищные кооперативы, вступление в которые для многих семей является оптимальным или даже единственным выходом в вопросе приобретения жилья.

Альтернативы ипотечных схем практиковались в России ещё в XIX веке. В то время группа энтузиастов организовывала так называемый «кооператив», своими силами выкупая для каждого его участника квартиру в определенном доме. Оттуда и пошло такое понятие как «кооперативный дом», т.е. тот дом, который построен на коллективные деньги.

Сегодня, когда ипотечные кредиты могут позволить себе далеко не все граждане нашей страны, некоторые начинают искать альтернативные способы рассрочки выплат по желанным квадратным метрам (28, 279).

Существуют четыре основные формы жилищных кооперативов, представленные на рисунке 1.1.



Рис. 1.1. Основные формы жилищных кооперативов

Характеристика представленных форм жилищных кооперативов отражена в таблице 1.3.

Таблица 1.3

#### Характерные черты различных форм жилищных кооперативов

Наименование формы ЖК	Отличительные черты
Жилищно-накопительные кооперативы (ЖНК)	Наиболее жёстко контролируются государством, их деятельность регулирует Федеральная служба по финансовым рынкам. Вступить в кооператив можно начиная с 16 лет. Пайщик уплачивает первоначальный взнос (2-6% от

	стоимости жилья), а далее с помощью взносов он накапливает в течение определённого периода половину стоимости жилого помещения. После этого кооператив добавляет недостающую половину средств и покупает для пайщика недвижимое имущество в собственность кооператива
Потребительские ипотечные кооперативы (ПИК)	Не имеют законодательной базы и в работе опираются лишь на общие положения Гражданского кодекса РФ. Вопрос о легитимности таких кооперативов до появления судебной практики остается открытым
Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)	В основном организовывались застройщиками для реализации в рассрочку объектов недвижимости. В настоящее время не легитимны, большинство из них перерегистрировались в ЖНК
Кредитный потребительский кооператив граждан (КПКГ)	Работает во многом как ЖСК. Отличием является передача жилой недвижимости в собственность пайщику сразу после вступления в КПКГ, после чего жилплощадь становится кредитом по займу

Однако наряду с имеющимися преимуществами членство в ЖК обладает рядом существенных недостатков. Положительные и отрицательные стороны жилищных кооперативов представлены в таблице 1.4.

Таблица 1.4

#### Преимущества и недостатки жилищных кооперативов

Положительные стороны ЖК	Отрицательные стороны ЖК
наиболее дешёвый способ покупки жилья в сравнении с его приобретением в кредит	необходимость внесения вступительного взноса – довольно немалую сумму, колеблющуюся в пределах 2-6% от примерной стоимости жилья на момент его сдачи в эксплуатацию
отсутствие посредников при строительстве или приобретении жилья, что вместе с налоговыми вычетами также существенно уменьшает его себестоимость	срок накопления первоначального взноса, составляющий обычно не менее двух лет.
для вступления не требуется предоставления множества справок и подтверждения своей платёжеспособности (обычно бывает достаточно лишь паспорта и копии трудовой книжки)	жилая недвижимость до момента полного погашения её стоимости остаётся в собственности ЖК

И всё-таки, по большому счёту, членство в ЖК не сопровождается серьёзными рисками, если потенциальный пайщик уверен в своих финансовых возможностях и, главное, правильно выберет жилищный кооператив. Ведь большинство случаев, в результате которых пайщики оставались с носом, связано именно с выбором ненадёжных ЖК, а не с самой схемой функционирования кооперативов, как таковых (20, 240).

В любом случае, какому из вариантов приобретения жилплощади отдать предпочтение - решать только Вам.

Однако помимо ипотечного кредита существует ещё один вариант приобретения жилой недвижимости в собственность.

На сегодняшний день на рынке финансовых инструментов, помогающих приобрести жильё людям без больших денежных накоплений, действует программа «Жильё в рассрочку».

Говоря простым русским языком, это аренда квартиры с последующим выкупом. Данная программа приобретения жилья в рассрочку была запущена Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в 2014 году.

Система взаимодействия между АИЖК и лицом, жаждущими улучшить свои жилищные условия, представлена достаточно сложно, но в упрощенном варианте выглядит следующим образом: на денежные средства ЗПИФ (закрытый паевой инвестиционный фонд в 350 млн руб., сформированный АИЖК) приобретается жилая недвижимость. Покупатель, у которого ещё нет достаточного количества денежных средств для покупки понравившейся жилплощади, обращается в МЖРК (Межрегиональную жилищную корпорацию - ещё одну «дочку» АИЖК) для поиска и покупки недвижимости и оформляет с фондом сделку. Суть сделки: человек заселяется в объект жилой недвижимости в день оформления договора, живёт и пользуется жилплощадью (арендует), а её стоимость выплачивает в течение 5-15 лет. После окончания выплат жилплощадь полностью переходит в собственность покупателя.

Строительство жилья специально в рамках проекта не предусмотрено. По программе можно приобрести в собственность только квартиру - как на вторичном рынке, так и в новостройке (для новостроек существует обязательное требование – дом уже должен быть введён в эксплуатацию).

Список документов для участников программы небольшой: анкета, паспорт, страховое пенсионное свидетельство.

Срок рассрочки и наличие первоначального взноса зависят непосредственно от покупателя жилой недвижимости.

По данным АИЖК, ежемесячный платёж и его составляющие определяются по двум основным параметрам: стоимости квартиры на момент её приобретения и срока выплат. При этом размер платежа фиксируется на весь срок действия договора и не растёт вместе с рыночными ставками (22, 256).

Кроме того, жилая недвижимость может быть выкуплена досрочно в любое время без каких-либо штрафов.

Если участник программы прекратит выплаты по договору рассрочки или расторгнет его в связи с переездом в другой город или по другим причинам, ему будут возвращены средства, уплаченные в счёт выкупа квартиры. Квартира останется в собственности ЗПИФ.

Клиенты программы «Жильё в рассрочку» - граждане, которые не могут взять классическую ипотеку, а таких немало. В этот список, например, входят частные предприниматели, собственники бизнеса, которые не могут предоставить в банк справку 2-НДФЛ. Также в программе могут принять участие граждане, которые попали в кризисную ситуацию. Оценка платёжеспособности проходит на основе данных кредитной истории заёмщика, а сама проверка не занимает много времени (37, 179).

Кроме того, популярным ныне способом приобретения собственного жилья молодыми семьями считается ипотека под материнский капитал.

Материнский капитал - это финансовая помощь, которая может быть использована в случаях, прямо установленных законодательством, одним из которых является возможность приобретения жилой недвижимости в собственность, в том числе и за счёт ипотечного кредитования.

Использовать материнский капитал для оформления ипотеки можно для погашения либо основной суммы долга, либо первоначального взноса.

Важно отметить, что для оформления ипотеки использовать материнский капитал, как первоначальный взнос возможно только после того, как возраст ребенка достигнет 3-х лет. При этом погашать уже имеющийся ипотечный кредит, используя сертификат, не возбраняется в любой день с момента его получения.

При оформлении ипотеки под материнский капитал расчёт максимальной суммы займа будет рассчитываться следующим образом: к имеющемуся среднему доходу супругов или других работающих членов семьи, выступающих в качестве созаёмщиков по ипотечному кредиту, плюсуется сумма материнского капитала.

После этого, определяется рыночная стоимость приобретаемого жилья, в случае если заёмщику позволен такой кредит, то вычисляется размер первого взноса. Размер первого взноса обычно составляет 10% от необходимой суммы.

Право распоряжения имуществом появится у заёмщика только после выполнения им обязательств по выплате займа, либо его части (43, 14).

Подводя итог всему вышеизложенному, можно обозначить положительные и отрицательные стороны ипотечного кредитования, которые отражены в таблице 1.5.

Таблица 1.5

#### Достоинства и недостатки ипотечного кредитования

Достоинства ипотеки	Недостатки ипотеки
Возможность заселения в новое жильё сразу после подписания всех необходимых документов и заключения сделок	Существующая переплата, которая по размеру порой достигает нескольких стоимостей жилой недвижимости
Длительный срок кредитования (за счёт большого периода, на который выдаётся займ, ежемесячные платежи оказываются не такими обременительными для семьи заёмщика)	Необходимость внесения первоначального взноса ежемесячных платежей
Участие в государственных социальных программах (возможность для некоторых категорий граждан за бюджетный счёт получать ипотечные займы на более выгодных условиях)	Сложное оформление (здесь требуется собрать множество документов, как о заёмщике, так и об объекте ипотеки)
Возможность инвестирования (для некоторых людей ипотечный кредит — это возможность выгодно вкладывать излишки денежных средств)	Наличие прочих расходов, связанных с приобретением жилой недвижимости

Таким образом, можно сделать вывод о том, что, ипотечное кредитование позволяет решить одну из самых животрепещущих проблем любого человека. А потому, готов ли гражданин воспользоваться данным видом кредитования, чтобы приобрести своё собственное жильё и заселиться в него уже завтра — решать только ему.

Далее рассмотрим более подробно организацию и тенденцию развития современного рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В настоящее время российская экономика развивается в сложных, противоречивых условиях, испытывая на себе воздействие ряда внешних и внутренних факторов.

Так, разразившийся в середине 2014 года кризис спровоцировал значительное снижение курса рубля, ухудшение рынка кредитования и т.д. Убытки, понесённые банками в результате сложившейся ситуации, оцениваются в сотни миллионов рублей (4, 213).

Январь 2016 года продолжил отрицательную динамику рынка ипотечного кредитования не только по отношению к успешному 2014 году, но и к кризисному 2015 году: снижение количества выданных ипотечных кредитов в штуках по сравнению с январём 2015 года составило – 17%, а в сравнении с январём 2014 года – 26%.

В денежном выражении выдачи проиграли чуть меньше: в сравнении с прошлым годом кредитов выдано меньше на 15%, с 2014 годом - на 24% (9, 345).

В январе 2016 года темпы снижения рынка ипотеки замедлились и составили 12% по сравнению с 35% по итогам 2015 года. Основная причина этого – рост доли выданных ипотечных кредитов в рамках реализации государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках из-за ожиданий населения о скором окончании её действия (в марте 2016 года).

В январе 2016 года было выдано 37,1 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 61,8 млрд рублей. Это на 14% и 12% меньше, чем в январе 2015 года.

Доля кредитов, выданных в рамках программы субсидирования в январе 2016 года, составила 50% (в среднем 43% за апрель - декабрь 2015 года) (см. рисунок 1.2).

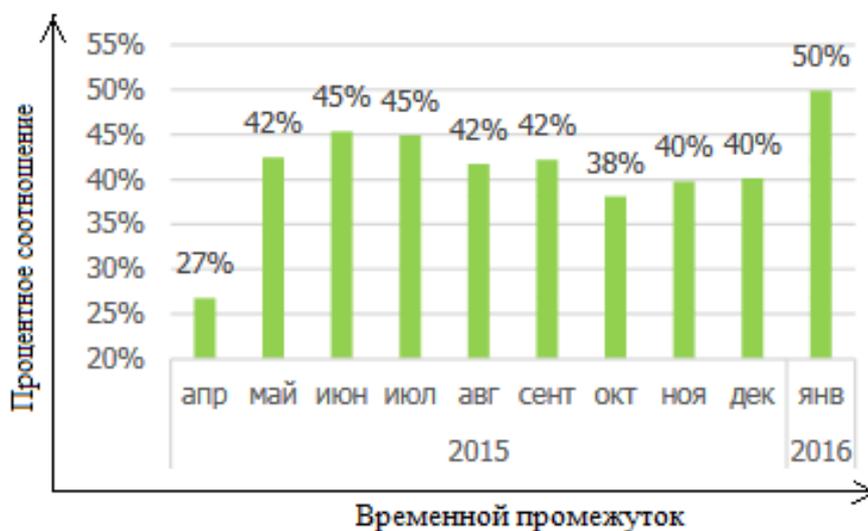


Рис. 1.2. Доля ипотеки, выданной в рамках программы субсидирования, %

Ставка по выданным в январе 2016 г. ипотечным кредитам снизилась на 0,2 п.п. - до 12,5% годовых (уровень конца 2013 года), при этом в рамках программы субсидирования основные участники предлагали кредиты по ставке от 10,9 - 11,4%, АИЖК – 10,9%.

А вот февраль «взмыл в небо»: рост выданных кредитов в штуках по отношению к 1 кварталу 2015 года составил 25% и лишь на 4,5% ниже аналогичного показателя 2014 года.

Рост объёмов кредитования превысил показатели предыдущих ипотечных лет, достигнув рекордное для февраля значение – 205 377 млн рублей, преодолев данные благополучного 2014 года почти на 1%.

В этих условиях в конце февраля 2016 года Правительство Российской Федерации продлило программу субсидирования, увеличив возможный объём выдачи в её рамках, но снизив размер субсидии по кредитам.

Продление программы на новых условиях позволило поддержать рынок ипотеки и продажи жилья. Увеличение ставок по кредитам ведущими банками на 0,5 - 0,7 п.п. не сильно отразилось на популярности ипотеки с господдержкой.

Март прошёл уже в более спокойном режиме. В сравнении с провальным началом 2015 года наблюдалась тенденция к улучшению: прирост выданных

кредитов составил 37,03%, а в денежном выражении выдачи выросли в 1,5 раза или на 46,55%.

Так, например, за 1 квартал 2016 года в Москве было зарегистрировано свыше 28 тысяч сделок по переходу права собственности. И хотя этот показатель ниже всего на 4,6% данных 1 квартала прошлого года, доля сделок с ипотекой выросла с 22,83% до 27,42%. Снижение в сравнении с 4 кварталом 2015 года более заметно – на 15,47%, а доля ипотеки снизилась меньше, чем на 1 п.п. и составила 28,3% (см. рисунок 1.3).

Показатели	На 1 февраля					На 1 марта					На 1 апреля				
	2014	2015	2016	Изменение к 2014 году, %	Изменение к 2015 году, %	2014	2015	2016	Изменение к 2014 году, %	Изменение к 2015 году, %	2014	2015	2016	Изменение к 2014 году, %	Изменение к 2015 году, %
Количество кредитов, ед.	50 367	44 924	37 521	-25,50	-16,48	123 772	94 862	118 416	-4,33	24,83	208 384	138 911	190 356	-8,65	37,03
Объем выдачи, млн. руб.	81 445	73 036	62 275	-23,54	-14,73	203 542	153 466	205 377	0,90	33,83	344 270	222 034	325 383	-5,49	46,55
Средневзвешенная ставка, %	12,3	14,16	12,52	1,79	-11,58	12,31	13,73	12,11	-1,62	-11,80	12	14,73	12,87	7,25	-12,63
Средняя сумма кредита, млн. руб.	1,617	1,626	1,660	2,64	2,09	1,644	1,618	1,734	5,47	7,21	1,652	1,598	1,709	3,47	6,94

Рис. 1.3. Данные о выдаче ипотечных кредитов РФ с 2014 года

Продление программы субсидирования до конца 2016 года с увеличением общего лимита ещё на 300 млрд рублей до 1 трлн. рублей способствовало поддержанию рынка ипотеки и позволило просубсидировать еще более 500 – 550 млрд рублей ипотечных кредитов.

В результате, большинство ведущих участников рынка повысили ставки для заёмщиков на 0,5 - 0,7 п.п. до максимально разрешённого уровня в 12% годовых с марта 2016 года.

В тоже время рост платежей заёмщиков от увеличения процентных ставок может быть компенсирован в рамках совместных программ с застройщиками (скидки к цене приобретения квартиры или дополнительная субсидия ставки со стороны застройщика). Такая практика широко использовалась застройщиками в конце 2014 – начале 2015 годов (3, 240).

По состоянию на 1 февраля 2016 г. из числа действующих 676 банков, ипотечным жилищным кредитованием занимаются 572 банка, или 85%. Последствием данных событий является обострение конкуренции на ипотечном рынке. Тем не менее банков, которые активно работают в данном сегменте чуть более ста, большая часть принадлежит «крупным» участникам (6).

На рынке банковского жилищного кредитования лидирующие позиции занимают Сбербанк, ВТБ 24, Россельхоз банк, Группа Societe Generale, Банк Москвы, Газпромбанк (таблица 1.6).

Таблица 1.6

#### Коммерческие банки-лидеры по ипотечному жилищному кредитованию

Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Темп прирост объема выданных кредитов с 1.01.2015 по 1.01.2016,%
Сбербанк	661800	433 280	-28
ВТБ 24	198368	106116	-43
Россельхозбанк	37 748	25 071	-30
Группа Societe Generale	31 678	12 013	-39
Банк Москвы	28 274	14 509	-16
Газпромбанк	26 839	11 555	-58

Стоимость ипотеки в банках России практически в три раза выше, чем у западноевропейских банков. При этом, завышенные ставки российских кредитных организаций взаимосвязаны с реальным уровнем инфляции и с возрастающими потребностями банков. Если сопоставить процентные ставки по ипотечным кредитам различных стран, то в России отмечается самый завышенный процент среди европейских стран (1, 256).

На фоне снижения реальных доходов населения, а также девальвации рубля, резко ухудшилось качество жилищных ссуд (таблица 1.7).

Таблица 1.7

#### Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК

Показатель	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	Темп прироста 2015–2016 гг.,%
Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК, млн руб.	39 650	46 097	66 083	43,4%

Объём просроченной задолженности по выданным ИЖК в рублях, млн руб.	25 443	28 954	39 396	36,1%
Объём просроченной задолженности по выданным ИЖК в ин. валюте, млн руб.	14 207	17 143	26 687	55,7%

Как видно из таблицы 1.5, на начало 2016 года общая просроченная задолженность по выданным ИЖК превысила показатель прошлого года на 43,4%, просроченная задолженность в рублях — на 36,1%, а в иностранной валюте – на 55,7%.

Особую озабоченность вызывает валютная ипотека, при доле в общем объёме выданных ИЖК не более 5%, просроченная задолженность по ней занимает порядка 40% (таблица 1.8).

Таблица 1.8

#### Объём выдачи ИЖК в рублях и иностранной валюте

Показатель	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016
Объём выданных ИЖК, млн руб.	1 353 926	1 764 126	1 176 171
Объём выданных ИЖК в иностранной валюте, млн руб.	15 195	10 832	3 771

Данная проблема является достаточно весомой на сегодняшний день, так как влечёт за собой ухудшение платёжной дисциплины заёмщиков и как следствие социальную нестабильность.

Согласно данным Банка России, в феврале просрочка по ипотеке выросла во всех категориях задолженности (до 30 дней, 31-90 дней, 91-180 дней и свыше 180 дней). Наиболее заметно она увеличилась в категории краткосрочной задолженности до 30 дней - на 70%, достигнув значения 129,6 млрд руб. (24, 113).

Обычно в эту категорию попадают, так называемые, «технические» просрочки: из-за задержки платежей между счетами клиентов, «потерявшиеся» взносы и так далее. Но такой резкий скачок говорит, уже о гораздо более глубокой системной проблеме (см. рисунок 1.4).

Категория просроченной задолженности	Объём просроченной задолженности, млрд руб.	Прирост в течение февраля 2016, %
до 30 дней	129,6	7,0
31-90 дней	34,9	5,3
91-180 дней	21,9	5,6
свыше 180 дней	108,5	3,6

Рис. 1.4. Объём просроченной задолженности по ипотеке на 01.03.2016 г.

При этом доля непросроченной ипотеки в феврале снизилась на 1,4 процентных пункта - до 92,7% или 3,77 трлн руб. - это минимальный уровень с 2011 года (9, 345).

По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства на 1 января 2016 г. число ипотечных заёмщиков составляет 3,9 млн человек, из которых приблизительно 80 тысяч человек просрочили платёж по кредиту на срок от 90 дней и более, а общая просроченная задолженность составила 66,1 млрд рублей (2, 366).

Тем не менее, даже с учётом роста просроченных платежей по ипотечному кредитованию, данный сегмент остается наиболее качественным активом в сравнении с другими потребительскими кредитами (24, 113).

Ипотечное кредитование в Белгороде и Белгородской области на сегодняшний день отличается внедрением новых программ, которые создаются как коммерческими структурами, так и при поддержке правительства.

Ипотеку в Белгороде и Белгородской области представляют 10 ипотечных банков, которые предлагают заёмщикам 94 ипотечные программы для приобретения жилья в кредит как на первичном так и на вторичном рынках недвижимости. Ставки по ипотечному кредиту находятся в диапазоне 9,4 – 23,5% годовых. Минимальный первоначальный взнос по ипотеке в Белгороде составляет 0%. Срок ипотечного кредитования может достигать 50 лет.

Белгородские кредитные организации и банки предлагают ипотечные программы, направленные не только на решение жилищного вопроса, но и

нецелевые кредиты под залог недвижимости, которая имеется в собственности заёмщика.

На рисунке 1.5 представлены банковские учреждения города Белгорода, предлагающие ипотечные кредиты на более выгодных условиях и без первоначального взноса.

Банк	Ипотечная программа	Ставка	Условия
 Промсвязьбанк	Новостройка с господдержкой	11,85-11,9%	Первичный рынок жилья Сумма до 8 000 000 руб. Срок до 25 лет Подтверждение платёжеспособности: справка в свободной форме, справка по форме банка, 2-НДФЛ.
 СБЕРБАНК Сбербанк России	С государственной поддержкой	11,9%	Первичный рынок жилья Сумма от 45 000 до 8 000 000 руб. Срок от 1 года до 30 лет Подтверждение платёжеспособности: справка по форме банка, 2-НДФЛ.
 ВТБ24 ВТБ 24	С государственной поддержкой	12%	Первичный рынок жилья Сумма от 500 000 до 8 000 000 руб. Срок до 30 лет Подтверждение платёжеспособности: справка по форме банка, 2-НДФЛ.
 РоссельхозБанк Россельхозбанк	Жилищный	15-16,5%	Сумма от 100 000 до 20 000 000 руб. Срок до 30 лет Подтверждение платёжеспособности: справка по форме банка, 2-НДФЛ.
 UniCredit Bank Юникредит банк	На квартиру (фиксированная ставка)	16-16,5%	Вторичный рынок жилья Сумма до 30 000 000 руб. Срок до 30 лет Подтверждение платёжеспособности: справка в свободной форме, 2-НДФЛ.
 МОСКОВСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ БАНК Московский индустриальный банк	Под ключ (с господдержкой)	10-11%	Первичный и вторичный рынок жилья Сумма до 8 000 000 руб. Срок от 1 года до 30 лет Подтверждение платёжеспособности: справка по форме банка, 2-НДФЛ.

Рис. 1.5. Рейтинг кредитных организаций и ипотечных программ в г. Белгороде

На сегодняшний день, несмотря на наметившуюся положительную динамику развития рынка ипотечного кредитования, во многом только благодаря государственной поддержке удаётся избежать резкого сокращения рынка ипотечного кредитования (5, 85).

Для уменьшения негативных социальных последствий, связанных с ростом просроченной задолженности по ипотеке Правительством РФ и Агентством по Ипотечному Жилищному Кредитованию (АИЖК) была создана программа реструктуризации ИЖК для отдельных категорий заёмщиков, оказавшихся в

сложной финансовой ситуации (снижение дохода более 30% или валютная ипотека платежи по которой возросли более чем на 30%).

Между тем, многие специалисты отмечают, что пик кредитного «бума» уже пережит и даже при условии отсутствия кризисных явлений в ближайшее время должно было бы наблюдаться постепенное снижения ипотечного рынка.

Можно предположить, что снижение реальных доходов населения и падение потребительского спроса в условиях высокой закредитованности могут привести к трудностям обслуживания кредитов и, как следствие, росту вероятности дефолтов по ним.

Для дальнейшего развития ипотечного рынка в сложных современных условиях необходимо чётко определить принципы регулирования ипотечного кредитования. В свою очередь, это требует усовершенствования законодательной базы, а также повышение финансовой грамотности населения.

Таким образом, ипотечное кредитование должно ориентироваться именно на те категории граждан, которые нуждаются даже в небольшом ипотечном кредите, это позволит при ограниченных ресурсах обеспечить кредитами максимально возможное число заёмщиков. Условия ипотечного кредитования должны соответствовать доходам основной части населения нашей страны. Ввиду продолжения влияния внешних факторов на экономику страны не стоит ожидать повторения рекордов прошлых лет.

Вместе с тем, улучшение ситуации при реализации программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки способствует началу восстановления рынка ипотеки и жилищного строительства.

### **1.3. Методика оценки жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования**

Оценка объекта жилой недвижимости подразумевает определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

Согласно Федеральному закону от 16.07.1998 г. №102 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» оценка рыночной стоимости недвижимого имущества является обязательным мероприятием при оформлении ипотечного кредита.

Заинтересованы в оценке объектов жилой недвижимости, прежде всего, банки-кредиторы: им необходима уверенность в том, что предмет залога (жильё) может быть реализован в размере той суммы, которая была выдана в качестве ипотечного кредита на его приобретение.

Однако в профессиональной экспертизе и оценке приобретаемого в ипотеку жилья заинтересован не только кредитор, но и заёмщик: если он не сможет продолжить дальнейшие выплаты ежемесячных платежей, и будет вынужден продать объект жилой недвижимости, вырученные денежные средства должны полностью покрыть имеющуюся задолженность (12, 69).

Итогом экспертизы недвижимого имущества является отчёт об оценке стоимости объекта, включающий в себя сведения о заказчике, описание методологий, на основе которых проводилась оценочная детальность, а также сведения об оцениваемой жилой недвижимости.

Оценка недвижимого имущества требует специального образования, подготовки и опыта, именно поэтому выполняется профессионалами, имеющими соответствующую лицензию (17, 167).

Теоретической основой процесса оценки является система оценочных принципов.

Исходный принцип оценки стоимости объектов недвижимости – принцип полезности, который означает, что чем больше объект оценки способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его стоимость.

Существует три основных подхода, которые раскрывают различные аспекты полезности недвижимости:

- с точки зрения сравнительного подхода - рациональный покупатель не заплатит за объект оценки выше цены сопоставимого объекта, обладающего такой же полезностью;

– с позиций затратного подхода - за продаваемый объект оценки нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки;

– с точки зрения доходного подхода - стоимость объекта оценки определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

Принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов оценки самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Принцип ожидания определяется тем, какой доход (с учётом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта оценки, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник (13, 560).

Принцип спроса и предложения означает, что цена объектов оценки изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Спрос – это представленная на рынке платёжеспособная потребность в объектах оценки. Предложение – это количество объектов оценки, которое может быть выставлено на продажу при сложившемся уровне цен. Принцип спроса и предложения, как основа механизма рыночного саморегулирования, объясняет большие различия в ценах на объекты оценки в зависимости от их целевого назначения и местоположения.

Принцип конкуренции означает, что цены на объекты оценки устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли. Учёт принципа конкуренции проявляется тогда, когда на рынке объектов оценки ожидается обострение соперничества, и оценщик или уменьшает величину прогнозируемых доходов, или повышает степень риска.

Все вышеперечисленные принципы оценки объектов оценки тесно взаимосвязаны, и в зависимости от специфики оцениваемого объекта и используемого метода оценки могут играть основную или вспомогательную роль.

Эти принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости объектов жилой недвижимости. На них базируются три фундаментальных подхода к оценке недвижимого имущества – сравнительный, доходный и затратный (2, 366).

Рассмотрим основные характеристики каждого из перечисленных подходов оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимого имущества, основанных на сравнении объекта с его аналогами, в отношении которых имеется информация о предполагаемых ценах сделок с их использованием.

Главный принцип сравнительного подхода – принцип замещения: при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Существует следующая последовательность действий при оценке объекта недвижимости сравнительным подходом:

- изучение рынка;
- сбор данных, проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу аналогах объекта оценки;
- сравнение характеристик отобранных аналогов и объекта недвижимого имущества;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с их отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости оцениваемой жилой недвижимости.

Основными источниками информации могут быть данные регистрационных, информационных, страховых служб и брокерских компаний;

периодические издания по недвижимому имуществу, информация, предоставляемая участниками сделок т.д.

Различные специфические обстоятельства могут повлиять на конкретную цену продажи недвижимости, в связи с этим данные о каждой продаже подлежат тщательной проверке, т.е. необходимо получить подтверждение данных покупателем, продавцом или брокером.

Для того чтобы определить итоговую стоимость оцениваемой недвижимости, необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчёт корректировок производится на базе логического анализа расчётов с учётом значимости каждого показателя (21, 178).

В практике оценки различают следующие основные элементы сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1) передаваемые имущественные права (цена сделки определяется составом имущественных прав – наличие возможных обременений повышает или понижает стоимость объекта оценки);

2) условия финансирования (будут ли использоваться кредитные схемы, формы оплаты – наличные или безналичные деньги и т.п.);

3) условия продажи (срочность и окружение сделки - финансовые, корпоративные или родственные связи и т.п.);

4) расходы, сделанные сразу же после покупки (необходимые затраты на устранение недостатков или перепрофилирование объекта недвижимости в соответствии с его наиболее эффективным использованием);

5) рыночные условия (корректировка цен на время, исходя из временной стоимости денег);

6) местоположение (корректировка цен на пространственное местоположение – географическое, экономическое, эстетическое и т.д.);

7) физические характеристики (размер, качество строительных работ, архитектурно-функциональное решение, состояние здания);

8) вид использования (с точки зрения наиболее эффективного использования и совпадение этого использования с зонированием);

9) компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости (оборудование, мебель, оргтехника, которые входят в бизнес, но не являются недвижимым имуществом).

Поскольку в рамках данного дипломного проекта рассматривается именно оценка рыночной стоимости объекта жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования, возникает необходимость изучения возможности продажи объекта с такого рода обременением.

Продажа жилого дома, который находится в залоге у банка, для наших соотечественников явление пока ещё редкое. Однако в современной банковской практике уже встречались такие случаи. К примеру, заёмщик приобрёл в ипотеку дом, своевременно выплачивал текущие платежи, но затем, ввиду каких-то обстоятельств, ему понадобилось жильё большего размера, или по истечении определённого промежутка времени клиент банка, получивший ипотечный кредит, не имеет возможности производить дальнейшие выплаты, то на данное недвижимое имущество осуществляется поиск покупателя. И в первом, и во втором случаях оформляется договор о переводе долга, но лишь с согласия банка. Как только заёмщик заручился его одобрением, он должен выбрать оптимальную схему продажи.

Существует несколько вариантов проведения подобных сделок. Какой лучше всего подходит в определённом случае - будут решать банк, покупатель и продавец.

Первый вариант - банк даёт своё согласие на замену собственника. В результате на какое-то время залогодателем является новый собственник жилого дома - покупатель. Он помещает денежные средства в две ячейки в депозитарии. В одной хранится сумма, которая равна остатку долга банку, в другой – часть долга, которую получит продавец недвижимого имущества. После регистрации прав собственности сотрудником банка изымаются из ячеек денежные средства,

которые переходят в распоряжение банка и продавца жилой недвижимости соответственно, покупателю вручается документ о снятии обременения.

Ещё один вариант подобной сделки - внесения заёмщиком на свой счёт в банке остатка задолженности, а также начисленных процентов по действующему кредиту.

Вариант третий – продать кредит. Он отличается предметом продажи. Им является ипотечный кредит. Для этого тоже понадобится получение согласия банка-кредитора. В этом случае он вправе одобрить (или не одобрить) кандидатуру нового заёмщика. Если кандидатура одобрена, происходит переоформление кредита, происходит перевод задолженности на покупателя, принимающего обязательство по погашению долга (18, 45).

Таким образом, можно сделать вывод, что заключение сделки купли-продажи жилого дома с ипотечным обременением считается возможным при выполнении всех вышеуказанных действий.

Ещё одним методом оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости считается доходный подход.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимого имущества, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования.

Основополагающий принцип доходного подхода - принцип ожидания, который заключается в предположении того, какой доход от использования объекта недвижимости ожидает получить потенциальный собственник.

Конечно, объекты ИЖС – жилые и загородные дома - не являются явно коммерческими объектами, т.е. объектами, всегда приносящими доход.

Однако известны случаи, когда подобные объекты были использованы для извлечения прибыли в денежном выражении: сдача жилого дома на долгий срок для проживания семьям; сдача коттеджа по выходным дням для проведения различных мероприятий и т.п.

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком подхода является то, что в отличие от других подходов оценки он основан на прогнозных данных.

В рамках доходного подхода обычно выделяют два основных метода: метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации доходов.

Определение рыночной стоимости объекта ИЖС методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении о том, что собственник недвижимого имущества не продаст (сдаст в аренду) принадлежащую ему жилплощадь по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод применяется, когда доходы меняются от периода к периоду, т.е. они нестабильны.

Метод прямой капитализации дохода используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим, а также темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми.

Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта оценки. Он основан на утверждении, что рыночная стоимость объекта недвижимости равна доходу, полученному от данного объекта, и делённого на коэффициент капитализации.

Согласно Федеральным стандартам оценки основными этапами применения данного метода к определению стоимости объекта ИЖС являются:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчёт ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путём деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации (35, 145).

Последним методом оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости, рассматриваемым в рамках данного дипломного проекта, является затратный подход.

Он представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием материалов и технологий, которые были использованы при создании объекта оценки (в нашем случае – объекта ИЖС).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда единственно возможно, в следующих случаях:

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты недвижимости;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов незавершённого строительства;
- для оценки последствий стихийных бедствий и иного вида ущерба;
- для оценки объектов недвижимости в целях страхования и т.д.

Таким образом, на основании всего вышеизложенного можно сделать вывод, что оценка жилой недвижимости – это очень важный и достаточно сложный процесс, требующий от исполнителя наличия соответствующих навыков, опыта и умений.

## **ГЛАВА 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **2.1. Оценка рыночной стоимости объекта ИЖС сравнительным подходом**

В данной выпускной квалификационной работе объектом оценки рыночной стоимости является жилой дом, расположенный по адресу: г. Белгород, Восточный округ, улица Белгородская, дом 14 (см. рисунок 2.1).

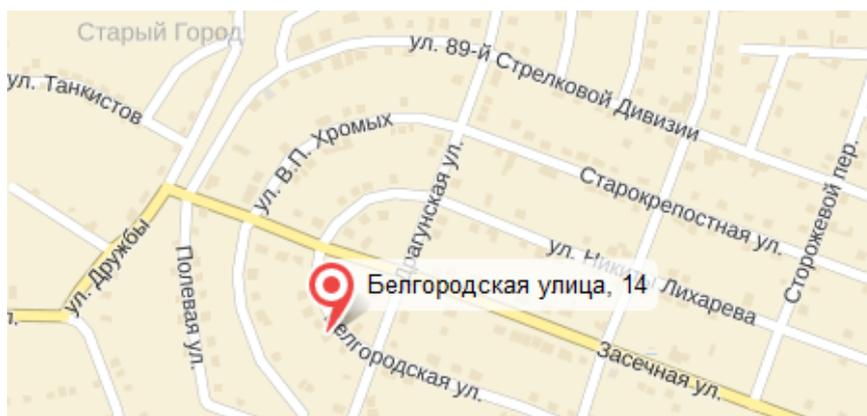


Рис. 2.1. Местоположение оцениваемого объекта ИЖС (Восточный округ)

Объект индивидуального жилищного строительства имеет следующий кадастровый номер – 31:16:00:00:22180/1/23/0001/А.

Объект ИЖС – двухэтажный жилой дом, общей площадью 287,8 м<sup>2</sup>. Жилая недвижимость принадлежит Денисовой Нине Григорьевне на правах собственности с ипотечным обременением.

Жилой дом построен в 1999 году, последний капитальный ремонт проводился в 2012 году. Техническое состояние дома хорошее. Внешний вид, внутренняя отделка, сведения о принадлежности, эксплуатация площади земельного участка и описание зданий и сооружений анализируемого объекта жилой недвижимости представлены на рисунках 2.2, 2.3 и 2.4 Приложения 1 соответственно.

Одним из подходов, используемых для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, является сравнительный.

Главный принцип, лежащий в основе рассматриваемого сравнительного подхода – принцип замещения, который гласит, что при наличии на рынке недвижимого имущества нескольких схожих объектов рациональный покупатель не заплатит больше той суммы, которую можно использовать для приобретения жилой недвижимости аналогичной полезности.

Поскольку сравнительный подход в рамках данной выпускной квалификационной работы рассматривает именно куплю-продажу

представленного объекта ИЖС и объектов-аналогов, следует учитывать тот факт, что оцениваемый жилой дом обременён ипотекой.

Для проведения оценки были выбраны 4 аналогичных объекта, имеющие ипотечное обременение и расположенные в Восточном округе города Белгорода (район Старого города), где находится и оцениваемый объект, а также имеющие схожие характеристики по основным параметрам сравнения. Все объекты-аналоги размещаются в шаговой доступности друг от друга.

Информация об аналогичных объектах жилой недвижимости была получена в результате обращения в оценочную компанию ООО «Эксперт-Оценка», а также при помощи использования различных Интернет-ресурсов.

Данная информация представлена в таблице 2.1, а их внешний вид – на рисунках 2.5, 2.6, 2.7 и 2.8 Приложения 2, рисунках 2.9, 2.10, 2.11 и 2.12 Приложения 3, рисунках 2.13, 2.14 и 2.15 Приложения 4 и рисунках 2.16, 2.17, 2.18 и 2.19 Приложения 5 соответственно.

Таблица 2.1

Справочная информация об объектах - аналогах жилой недвижимости в рамках сравнительного подхода

Объект жилой недвижимости	Местоположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость объекта, руб
Аналог №1	г. Белгород, ул. Белгородская, дом 8,	245	8 099 000
Аналог №2	г. Белгород, ул. Старокрепостная, дом 19	210	6 750 000
Аналог №3	г. Белгород, ул. Новосёлов, дом 17	215	5 600 000
Аналог №4	г. Белгород, пер. Сторожевой, дом 8	250	7 800 000

Местоположение анализируемого объекта ИЖС и объектов-аналогов можно проиллюстрировать на рисунке 2.20.

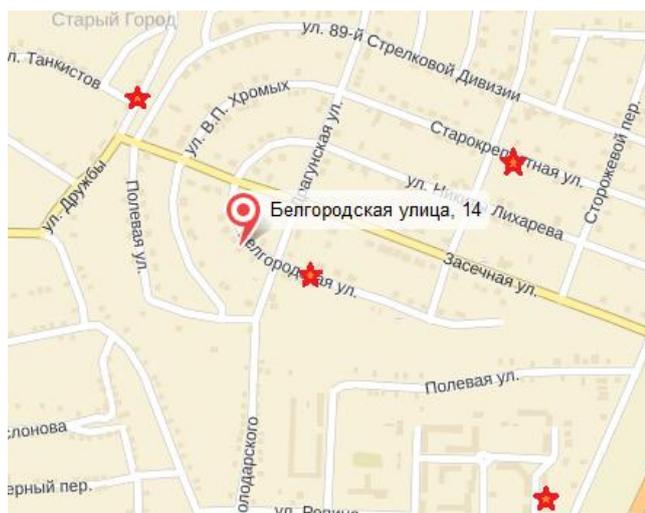


Рис. 2.20. Местоположение анализируемых объектов ИЖС в рамках сравнительного подхода

Оценка жилого дома имеет одну очень принципиальную особенность по сравнению с другими видами оценки недвижимости: как правило, производится оценка двух объектов, т. е. жилого дома и земельного участка, что в свою очередь налагает ряд сложных моментов в проведение оценочных работ.

Оцениваемый объект ИЖС расположен на земельном участке, общая площадь которого составляет 1525 м<sup>2</sup>.

В таблице 2.2 приведена характеристика рассматриваемого земельного участка.

Таблица 2.2

#### Характеристика оцениваемого земельного участка

Пункт общей характеристики	Описание
Категория земель	Земли населённых пунктов
Цель предоставления	Для ведения личного подсобного хозяйства
Наличие строений	Нет (для оценки участка без учета возведённого объекта ИЖС)
Имущественные права	Право собственности, ипотечное обременение
Площадь	1525 м <sup>2</sup>
Наличие водоёмов, леса	Нет

Для применения сравнительного подхода (в частности, метода сравнительного анализа продаж) к оценке данного земельного участка была составлена таблица 2.3, содержащая характеристики участков-аналогов.

Таблица 2.3

## Характеристики объектов-аналогов (земельных участков)

Критерии сравнения	Оцениваемый участок	Участок-аналог №1	Участок-аналог №2	Участок-аналог №3	Участок-аналог №4
Местоположение	г. Белгород, ул. Белгородская, д. 14	г. Белгород, ул. Белгородская, д. 8	г. Белгород, ул. Старокрепостная, д. 19	г. Белгород, ул. Новосёлов, д. 17	г. Белгород, ул. Сторожевой, д. 8
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1525	1470	1500	1500	1490
Стоимость участка, руб	-	1 050 000	1 250 000	1 200 000	1 100 000
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб	-	714, 3	833,3	800	738, 3
Имущественные права	Право собственности, ипотечное обременение				
Удаление от центра города	4 км	4,2 км	4,6 км	3,8 км	4,8 км
Транспортная доступность	Инфраструктура развита				
Рельеф участка (неровности, уклон)	Ровный	Ровный	Ровный	Есть неровности (холмы, ямы)	Есть неровности (холмы)
Наличие инженерных сетей и коммуникаций (водо-, газо-, электроснабжения)	Есть все				
Потребительские свойства	Пригодна к с/х использованию				
Наличие помех для осуществления с/х деятельности (лес, водоёмы, конструкции и т.п.)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Далее рассмотрены поправочные коэффициенты для оцениваемого земельного участка:

1) Корректировка на масштаб площадей. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены земельного участка от его площади.

Корректировка по площади земельных участков рассчитывалась по следующей формуле:

$$R(\text{пл.}) = \left(1 - \left(\frac{S_{\text{объекта оценки}}}{S_{\text{аналога}}}\right)^b\right) * 100\%, \quad (2.1)$$

где  $S$  – площадь земельного участка (оцениваемого и аналога);

$b$  – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения, в свою очередь, рассчитывался следующим образом:

$$b = \frac{\ln \frac{Ц_2}{Ц_1}}{\ln \frac{X_2}{X_1}}, \quad (2.2)$$

где  $Ц_2, Ц_1$  – цена 1 м<sup>2</sup> площади участков-аналогов (максимальная и минимальная соответственно);

$X_2, X_1$  – площади участков-аналогов (максимальная и минимальная соответственно).

В результате получили коэффициент торможения, равный 8,263.

2) Корректировка на "уторговывание". Согласно изученным источникам, значение скидки на цены земельных участков составляет от 3% до 10% в зависимости от полученной от непосредственных продавцов информации.

3) Корректировка на местоположение и транспортную доступность - необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, оказывающий существенное воздействие на стоимость оцениваемого земельного участка.

4) Корректировка на рельефность участка производилась только по участкам-аналогам №3 и №4, т.к. участки-аналоги №1 и №2 не имеют неровностей на своей поверхности. Оценка наличия и качества неровностей участков-аналогов производилась методом наблюдений и сравнения, поэтому можно говорить, что даже небольшие неровности (до 2 м) будут создавать затруднения при использовании участка в сельскохозяйственных целях либо под застройку (8, 42).

5) Корректировка на имущественные права. Размеры корректировок были приведены в соответствие со справочником оценщика Лейфера Л.А. (24, 113).

После расчёта всех корректировок по каждому из объектов-аналогов были посчитаны:

1) веса корректировок: наибольшая по модулю из всех корректировок принималась за сравнительную, которую затем поделили на каждую сумму корректировок по участкам-аналогам;

2) нормированные веса: вес корректировок по каждому участку-аналогу поделили на сумму весов корректировок, рассчитанных в предыдущем действии;

3) средневзвешенные цены объектов: долю стоимости каждого участка-аналога умножили на стоимость 1 м<sup>2</sup> этого участка. Затем найденные доли стоимости просуммировали и нашли цену 1 м<sup>2</sup> оцениваемого земельного участка, которая составила 756, 945 рублей;

4) площадь оцениваемого земельного участка умножили на найденную в предыдущем действии стоимость 1 м<sup>2</sup>, и нашли конечную стоимость участка.

Расчёт рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Расчёт рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Корректировка	Размер корректировки				
	Оцениваемый участок	Участок-аналог №1	Участок-аналог №2	Участок-аналог №3	Участок-аналог №4
На торг	-	-5%	-10%	-7%	-3%
На площадь	-	+3,6%	+1,6%	+1,6%	+2,3%
На расположение (близость к центру нас.пункта)	-	-0,2%	-0,6%	+0,2%	-0,8%
На рельеф участка	-	-	-	+7%	+5%
Количество корректировок	-	3	3	4	4
Итоговая величина корректировки (модуль)	-	1,6%	9%	1,8%	3,5%
Вес корректировок	-	5,625	1	5	2,57
Сумма весов		14,195 (100%)			
Нормированный вес	-	0,4%	0,07%	0,35%	0,18%
Размер объекта (площадь), м <sup>2</sup>	1525	1470	1500	1500	1490
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб	-	714, 3	833,3	800	738, 3
Средневзвешенная цена объекта (доля*цена за 1м <sup>2</sup> ), руб	756, 945	285,72	58,331	280	132,894
Рыночная стоимость объекта, руб	1 154 342	-	-	-	

Итак, на основании полученных расчётов стоимость земельного участка составила 1 154 342 рубля (один миллион сто пятьдесят четыре тысячи триста сорок два рубля).

Далее, необходимо рассчитать аналогичным способом стоимость объекта ИЖС, расположенного на уже оценённом земельном участке.

Для того, чтобы найти стоимость жилого дома отдельно от стоимости земельного участка, на котором он расположен, необходимо сопоставить оцениваемый объект с объектами-аналогами, из стоимости которых уже будет вычтена стоимость земельного участка, на котором они возведены.

Информация о стоимости жилых домов была предоставлена физическими лицами – владельцами объектов-аналогов и участков-аналогов соответственно. Цены на объекты ИЖС приведены уже с вычетом стоимости земельных участков.

При использовании подхода сравнительных продаж производится ряд корректировок стоимости выбранных объектов-аналогов на различные факторы в соответствии с оцениваемым объектом.

В рамках данной выпускной квалификационной работы коэффициенты рассчитывались по данным справочника оценщика Лейфера Л.А., экспертным путём, а также путём сопоставления продаж объектов, которые почти идентичны, за исключением одного различия, явившегося основанием для осуществления оценки и определения величины поправки.

Далее представлено обоснование поправочных коэффициентов для оцениваемого объекта ИЖС:

1) Корректировка на масштаб площадей. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены объекта недвижимости от площади.

2) Корректировка на "уторговывание". Данная корректировка была введена по причине того, что информация о реальных сделках с недвижимостью фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на такие объекты. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены

предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о купле-продаже недвижимости между продавцом и покупателем. Согласно изученным источникам, значение скидки на цены жилой недвижимости составляет от 3% до 10%, исходя из полученной от непосредственных продавцов объектов-аналогов информации.

3) Корректировка на имущественные права. В данной выпускной квалификационной работе все представленные объекты-аналоги находятся в собственности с ипотечным обременением, ввиду чего нет необходимости введения данной корректировки.

4) Корректировка на условия финансирования сделки. Поскольку все представленные объекты-аналоги реализуются на типичных условиях финансирования корректировка по условиям финансирования не потребовалась.

5) Корректировка на условия продажи. Ввиду того, что все объекты-аналоги выставлены на продажу на типичных условиях, корректировка по условиям продажи не производилась.

6) Корректировка на время продажи. Время осуществления сделки - один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Поскольку все объекты аналоги представлены к продаже в текущем квартале этого года, расчёты по указанной корректировке не производились.

7) Корректировка на местоположение и транспортную доступность - необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Все объекты – аналоги имеют местоположение и транспортную доступность вполне сопоставимые с Объектом оценки, поэтому по ним корректировки удельного показателя оцениваемого объекта произведены не были.

8) Корректировка на количество этажей. Все объекты - аналоги сопоставимы по данному показателю, именно поэтому корректировка на этажность отсутствует.

9) Корректировка на материал стен была произведена, так как не все объекты – аналоги сопоставимы по данным показателям с оцениваемым объектом. Была подсчитана корректировка для объектов – аналогов №3 и №4, которая составила +2% по каждому из них.

10) Корректировка на качество отделки. Как показало интервьюирование продавцов, объекты – аналоги №1 и №3 реализуются под чистовую отделку, в отличие от Объекта оценки, который реализуется с хорошей отделкой, поэтому ввод корректировки в данном случае произведён был. В результате получены следующие данные по объектам-аналогам №1 и №3: +12,7% и +16,5% соответственно.

11) Корректировка на покрытие полов. Данная корректировка была просчитана, поскольку объекты – аналоги не сопоставимы по данному показателю с оцениваемым объектом. Корректировка для объектов – аналогов №1, №2, №3 и №4 составила: +5,6%, -2,4%, -2,9% и -2,3% соответственно.

12) Корректировка на устройство санузла. В данной выпускной квалификационной работе объект – аналог №4 имеет совмещённый санузел, в отличие от Объекта оценки, имеющего отдельный, поэтому по данному аналогу производилась корректировка, повышающая стоимость удельного показателя оцениваемого объекта при помощи метода парных продаж. Корректировка для объекта-аналога №4 составила +1,5%.

13) Корректировка на наличие дополнительного имущества (34, 463).

В данном случае не все объекты-аналоги имеют дополнительное имущество в виде гаражей различной площади, отличающихся от площади гаража Объекта оценки, поэтому возникает потребность в определении корректировки по данной характеристике.

В таблице 2.5 представлены произведённые корректировки удельного показателя – дополнительное имущество:

Таблица 2.5

## Корректировки на наличие дополнительного имущества (гаража)

Объект-аналог	Значение корректировки
Аналог №1	+10%
Аналог №2	-4%
Аналог №3	+10%
Аналог №4	-2%

Итак, на основании используемых корректировок был произведён расчёт рыночной стоимости объекта ИЖС, результат которого представлен в таблице 2.6.

Таблица 2.6

## Расчёт рыночной стоимости объекта ИЖС в рамках сравнительного подхода

Критерии сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6
Наименование	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Местоположение	г. Белгород, ул. Белгородская, д. 14	г. Белгород, ул. Белгородская, д. 8	г. Белгород, ул. Старокрепостная, д. 19	г. Белгород, ул. Новосёлов, д. 17	г. Белгород, ул. Сторожевой, д. 8
Источник получения информации	Экспертный осмотр	Сайт <a href="http://www.moyareklam.a.ru">www.moyareklam.a.ru</a> т.: 8-905-173-89-99	Сайт <a href="http://www.moyareklam.a.ru">www.moyareklam.a.ru</a> т.: 8-910-223-01-73	Сайт <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> т.: 8-910-365-30-22	Сайт <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> т.: 8-915-576-00-74
Общая площадь, м <sup>2</sup>	287,8	245 / +14,9%	210 / +27%	215 / +25,5%	250 / +13,1%
Цена предложения, руб.	-	8099000	6750000	5600000	7800000
Скидка на уторгование, руб.	-	404950 / -5%	675000 / -10%	392000 / -7%	234000 / -3%
Цена предложения с учётом уторгования, руб.	-	7694050	6075000	5208000	7566000
Удельная стоимость, руб/м <sup>2</sup>	.	31404,3	28928,6	24223,3	30264
Имущественные права	Право собственности и, ипотечное обременение	Право собственности, ипотечное обременение	Право собственности, ипотечное обременение	Право собственности и, ипотечное обременение	Право собственности, ипотечное обременение
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные, свободная продажа	Рыночные, свободная продажа	Рыночные, свободная продажа	Рыночные, свободная продажа	Рыночные, свободная продажа

Продолжение табл. 2.6

1	2	3	4	5	6
Время продажи (изменение экономических условий)	Дата оценки				
Удаление от центра города	4 км	4,2 км / -0,2%	4,6 км / -0,6%	3,8 км / +0,2%	4,8 км / -0,8%
Транспортная доступность	Густонаселенный микрорайон города, аналоги, магазины, аптека. Инфраструктура развита	Густонаселенный микрорайон города, аналоги, магазины, аптека. Инфраструктура развита	Густонаселенный микрорайон города, аналоги, магазины, аптека. Инфраструктура развита	Густонаселенный микрорайон города, аналоги, магазины, аптека. Инфраструктура развита	Густонаселенный микрорайон города, аналоги, магазины, аптека. Инфраструктура развита
Качество конструкции	Текущий стандарт				
Материал стен	Газосиликатные блоки Кирпич	Газосиликатные блоки Кирпич / нет	Газосиликатные блоки Кирпич / нет	Керамзитобетонные блоки Кирпич / +2%	Керамзитобетонные блоки Кирпич / +2%
Материал перекрытий	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон	Железобетон
Качество внутренней отделки	Хорошая	Под чистовую отделку / +12,7%	Хорошая	Под чистовую отделку / +16,5%	Хорошая
Покрытие полов	Дерево	Бетон / +5,6%	Ламинат / -2,4%	Ламинат / -2,9%	Ламинат / -2,3%
Отделка потолков	Шпаклевка	Покраска	Покраска	Шпаклевка	Шпаклевка
Наличие ПВХ-стеклопакетов	есть	есть	есть	есть	есть
Отопление	есть	есть	есть	есть	есть
Канализация	есть	есть	есть	есть	есть
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Санузел / Поправка	Раздельный	Раздельный / нет	Раздельный / нет	Раздельный / нет	Совмещенный / +1,5%
Кондиционер	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие прочего имущества	Гараж (53 кв.м.)	Нет / +10%	Гараж (67 кв.м.) / -4%	Нет / +10%	Гараж (60 кв.м.) / -2%
Нормированный вес котировок, %		38	10	44,3	8,5
Нормированный вес котировок, руб.		3077620	675000	2480800	663000
Рыночная стоимость объектов-аналогов, руб.		11176620	7425000	8080800	8463000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	8 786 355				

Таким образом, в результате выполненных расчётов, стоимость оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (без

стоимости земельного участка), полученная с применением сравнительного подхода, составила: 8 786 355 рублей (восемь миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч триста пятьдесят пять рублей), а учитывая стоимость земельного участка – 9 940 697 рублей (девять миллионов девятьсот сорок тысяч шестьсот девяносто семь рублей).

## **2.2. Оценка рыночной стоимости объекта ИЖС доходным подходом**

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, заключающийся в предположении размера дохода от использования объекта жилой недвижимости, который ожидает получить потенциальный собственник недвижимого имущества.

В рамках выпускной квалификационной работы для применения доходного подхода с целью вычисления рыночной стоимости объекта ИЖС принимается, что данная жилая недвижимость сдаётся в наём семье на долгий срок.

В ходе применения данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в получении дополнительных денежных средств от эксплуатации.

В рамках данной выпускной квалификационной работы используется метод прямой капитализации, так как подразумевается, что доход, получаемый от оцениваемого объекта, стабилен и предсказуем.

Данный метод имеет ряд основных преимуществ: простота расчётов, отражение состояния рынка, особенно хорошие результаты для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками (здание с одним арендатором и долгосрочной арендой).

Метод прямой капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта оценки. Он основан на утверждении, что рыночная стоимость объекта недвижимости равна доходу, полученному от данного объекта, и делённого на коэффициент капитализации.

Согласно Федеральным стандартам оценки основными этапами применения данного метода к определению стоимости объекта ИЖС являются:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчёт ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путём деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации (35, 145).

Для определения ожидаемого дохода применили метод прямого сравнения с использованием информации, полученной при обращении в оценочную компанию ООО «Эксперт-Оценка», а также на основании данных объявлений об аренде жилой недвижимости в г. Белгороде. Все объекты были подобраны таким образом, чтобы в большей степени совпадать с оцениваемым объектом ИЖС.

Полученная информация представлена в таблице 2.7, а их внешний вид – на рисунках 2.21 и 2.22 Приложения 6, на рисунках 2.23 и 2.24 Приложения 7 и на рисунках 2.25 и 2.26 Приложения 8 соответственно.

Таблица 2.7

#### Информация об объектах - аналогах в рамках доходного подхода

Объект жилой недвижимости	Местоположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Арендная плата, руб./мес.
Аналог №1	г. Белгород, ул. Драгунская, дом 9	260	20 000
Аналог №2	г. Белгород, ул. Засечная, дом 18	275	25 000
Аналог №3	г. Белгород, ул. Хромых, дом 27	280	30 000

Местоположение анализируемых в рамках доходного подхода объектов индивидуального жилищного строительства представлено на рисунке 2.27.



Рис. 2.27. Местоположение анализируемых объектов в рамках доходного подхода

Расчёт арендной платы оцениваемого объекта представлен в таблице 2.8.

Таблица 2.8

### Расчёт арендной платы оцениваемого объекта

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Адрес	г. Белгород, ул. Белгородская, дом 14	г. Белгород, ул. Драгунская, дом 9	г. Белгород, ул. Засечная, дом 18	г. Белгород, ул. Хромых, дом 27
Количество этажей	2	2	2	2
Общая площадь, кв.м.	288	260	275	280
Арендная плата, руб./мес.	-	20 000	25 000	30 000
Ставка аренды руб./м <sup>2</sup> /мес.	-	76,9	90,9	107,1
Отделка жилого дома	Хорошая	Удовлетворительная (+10%)	Хорошая (+0%)	Удовлетворительная (+10%)
Скорректированная ставка	-	84,6	90,9	117,8
Наличие мебели	Полное	Неполное (+20%)	Полное (+0%)	Полное (+0%)
Скорректированная ставка	-	100	90,9	117,8
Средняя ставка аренды руб./м <sup>2</sup> /мес.	-	103		
Расчетная сумма арендной платы руб./мес.	29 252			
Источник информации	Экспертный осмотр	Сайт <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>	Сайт <a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a>	Сайт <a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a>

Не были произведены корректировки на:

- 1) Количество этажей. Объектами-аналогами являются двухэтажные жилые дома;
- 2) Санузел. Все объекты имеют отдельный санузел;
- 3) Интернет. Все объекты имеют подключение к Интернету.

Таким образом, при помощи использования метода прямого сравнения было установлено, что арендная плата для оцениваемого объекта составляет 29 252 руб. Следует отметить, что в сумму арендной платы не включены расходы на электроэнергию, газо- и водоснабжение.

Для дальнейшей оценки стоимости объекта ИЖС методом прямой капитализации необходимо определить по рыночным данным коэффициент капитализации, который отражает взаимосвязь между годовым доходом и стоимостью жилого дома. Для этого был использован метод сравнения продаж. Расчёт осуществлялся на основании рыночных данных по сопоставимым продажам объектов.

Сравнимые объекты-аналоги должны совпадать с оцениваемым объектом по своему функциональному назначению, условиям финансирования и условиям рынка, местоположению и ожидаемому изменению стоимости. Наилучшим вариантом являются дома, предлагаемые на продажу одновременно и для сдачи в аренду.

Коэффициент капитализации вычислялся по формуле 2.3:

$$R = \frac{\text{Чистый операционный доход}}{\text{Цена продажи}} \quad (2.3)$$

Поскольку цена продажи объектов индивидуального жилищного строительства изначально указана в объявлениях, нам необходимо было найти только чистый операционный доход.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это доход, получаемый от коммерческого использования недвижимости, после вычета всех потерь и расходов, осуществление которых необходимо в процессе эксплуатации объекта недвижимости. Определение данного показателя производилось в три этапа:

1) расчёт потенциального валового дохода (ПВД), т.е. теоретически возможного дохода от оцениваемого объекта недвижимости (произведение площади объекта пригодной для аренды на ставку арендной платы). Данный вид дохода называется потенциальным, поскольку не учитывает незапланированные потери и различного рода недоимки;

2) расчёт действительного валового дохода (ДВД), т.е. тот вид дохода, который собирается в практической деятельности (разница между ПВД и потерями). Под последними понимаются потери валового дохода, вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей (38, 168).

Для рассматриваемых объектов была рассчитана только величина потерь от незанятости, так как вероятность неполного сбора арендных платежей исключена по причине составления договора аренды.

Расчёт потерь от незанятости производился по формуле 2.4:

$$K_{нд} = (K_n \times n_c) \div n_a, \quad (2.4)$$

где  $K_{нд}$  – коэффициент недоиспользования;

$K_n$  – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

$n_c$  – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

$n_a$  – общее число арендных периодов в году.

Согласно данным, полученным в ООО «Эксперт-Оценка», средний период, который необходим для поиска новых арендаторов объекта ИЖС в г. Белгород, составляет два месяца. Отсюда коэффициент недоиспользования равен примерно 48%;

3) расчёт уже непосредственно чистого операционного дохода путём вычитания из ДВД операционных расходов. Операционными расходами называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.

Они подразделяются на условно-постоянные и условно-переменные, расходы на замещение.

Условно-постоянные расходы – издержки и расходы, направленные на оказание услуг и проведение работ. К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг: налог на имущество, налог на землю, страховые взносы.

Следует отметить, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости.

При расчёте данных расходов для анализируемых объектов в расчёт брался налог на имущество и страховые взносы (40, 157).

Условно-переменными называются расходы, размер которых возрастает или уменьшается в соответствии с изменением объёма оказываемых услуг и проводимых работ. К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг: коммунальные услуги, платежи за электроэнергию, водоснабжение, тепловую энергию и прочие.

При расчёте данного вида расходов не учитываются расходы на водоснабжение, электроэнергию, так как предполагается, что они не входят в состав арендной платы, а оплачиваются арендаторами самостоятельно (36, 174).

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Величина данных расходов принимается в размере 5% от ПВД.

Процесс расчёта ЧОД представлен в таблице 2.9.

Таблица 2.9

Расчёт ЧОД для объекта оценки и объектов аналогов

Значение	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	288	260	275	280
Ставка аренды руб./м <sup>2</sup> /мес.	103	100	90,9	117,8
Количество месяцев аренды в году	12	12	12	12
Потенциальный валовый доход (ПВД)	351 024	312 000	299 970	395 808
Потери от незанятости, %	47,3	43,3	45,8	46,7
Сумма потерь от незанятости, руб.	166 034,4	135 096	137 386,3	184 842,3
Действительный валовый доход в год, руб.	184 989,6	176 904	162 583,7	210 962,7
Операционные расходы, руб., в т. ч.:				
Условно-постоянные расходы:				
- Налог на имущество (0,1% от кадастровой стоимости)	8 800	7 800	8 200	8 950
- Страхование объекта	1 500	1 500	1 500	1 500
Условно-переменные расходы:				
- коммунальные платежи	63 600	50 400	55 200	58 800
Расходы на замещение (5% от ПВД)	17 551,2	15 600	14 998,5	19 790,4
Чистый операционный доход, руб. (ЧОД)	122 825,1	101 604	82 685,2	122 572,3

Следующим пунктом является нахождения коэффициента капитализации. Расчёт коэффициента капитализации представлен в таблице 2.10.

Таблица 2.10

### Расчёт коэффициента капитализации

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.	7 800 000	8 200 000	8 950 000
Чистый операционный доход, руб. в год	101 604	82 685,2	122 572,3
Коэффициент капитализации	0,0131	0,0101	0,0137
Средний коэффициент капитализации	0,0123		

И в завершении был произведён расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта ИЖС, представленной как отношение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

На основании данного расчёта рыночная стоимость объекта оценки при использовании доходного подхода составила 9 985 773 рубля (девять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три рубля).

### 2.3. Оценка рыночной стоимости объекта ИЖС затратным подходом

Сущность затратного метода оценки объекта индивидуального жилищного строительства в рамках данной выпускной квалификационной работы состоит в том, что стоимость объекта определяется размером затрат на приобретение земельного участка, его благоустройство и строительство на нём оцениваемого объекта недвижимости.

Расчёт стоимости данным подходом состоит из нескольких последовательных этапов:

- 1) расчёт стоимости земельного участка ( $C_y$ );
- 2) расчёт восстановительной стоимости ( $C_{\text{восст}}$ ) жилого дома;
- 3) расчёт накопленного износа ( $I$ );
- 4) определение итоговой стоимости объекта недвижимого имущества по формуле 2.5 (41, 108):

$$C_{\text{итог}} = C_y + C_{\text{восст}} - (C_{\text{восст}} * I). \quad (2.5)$$

Стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнительного анализа продаж участков-аналогов, составила 1 154 342 рубля.

Восстановительную стоимость объекта индивидуального жилищного строительства находили путём умножения его общей площади на среднюю фактическую стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений, взятую в Единой межведомственной информационно-статистической системе (цена указана на конец первого полугодия 2016 года как на дату строительства нового дома). Восстановительная стоимость объекта ИЖС составила 8 875 752 рубля.

Для определения накопленного износа жилого дома просуммировали процент износа каждого отдельного конструктивного элемента здания. Для этого

составили таблицу 2.11, дающую характеристику основным конструктивным элементам, удельному весу их во всём объекте и износу по каждому элементу.

Таблица 2.11

## Износ конструктивных элементов оцениваемого жилого дома

Конструктивный элемент	Описание элемента	Удельный вес в здании, %	Износ элемента, %	Износ по зданию, %
Конструкции и элементы				
Фундамент	Бетон	16	8	1,28
Стены	Газосиликатные блоки, облицовочный кирпич	18	7	1,26
Перегородки	Гипсокартонные	4	8	0,32
Перекрытия	Железобетон	7	7	0,49
Крыша	Дерево	5	5	0,25
Кровля	Шифер	3	3	0,09
Лестницы	Деревянная (на 2 этаж) Металлическая (на чердак)	1	0	0
Балконы, лоджии	Отсутствуют	1	-	-
Полы	Деревянные, покрытие - рулонные материалы (линолеум)	10	10	1
Окна	ПВХ (пластиковые блоки)	6	10	0,6
Двери	Входная – металлическая; межкомнатные – из древесно-стружечных плит	5	6	0,3
Отделочные покрытия	Оклейка обоями	1	7	0,07
Внутренние системы инженерного оборудования				
Система горячего и холодного водоснабжения, газоснабжение	Водоснабжение (горячее) нецентрализованное, нагревается колонкой; газ проведен	5	7	0,35
Система канализации и водостоков	Жидкие бытовые отходы сбрасываются в сливную (выгребную) яму	3	5	0,15
Система электрооборудования	-	5	5	0,25
Отмостка, ливнестоки	-	1	5	0,05
Итого				6,46

Износ основных конструктивных элементов и внутренних систем инженерного оборудования определялся путём сравнения внешнего вида и состояния каждого элемента с описанием степеней износа в Справочнике технолога-строителя в разделе «Срок службы конструктивных элементов: определение износа элементов и систем».

Определили наиболее подходящий процент износа, опираясь на описание интервала износа каждого элемента здания (таблица 2.12).

Таблица 2.12

### Определение износа конструктивных элементов оцениваемого здания

Конструктивный элемент здания, его описание	Подходящий интервал износа	Описание степени износа, уровень износа
1	2	3
Фундамент бетонный	Мелкие трещины и раковины в железобетонном монолитном цоколе (0-20%)	Ширина трещин до 1,5 мм, незначительные нарушения целостности бетона (8%)
Стены (газосиликатные блоки, облицовочный кирпич)	Отдельные трещины и выбоины (0-10%)	Ширина трещин до 1 мм, выбоин нет (7%)
Перегородки гипсокартонные	Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями, редкие сколы (0-20%)	Ширина трещин до 1 мм, площадь повреждений незначительная (8%)
Перекрытия железобетонные	Отдельные трещины в растянутой зоне, незначительное увлажнение местами, поверхностные отколы, прогибы (0-40%)	Незначительные поверхностные отколы в растянутой зоне (7%)
Крыша деревянная	Ослабление креплений: болтов, хомутов, скоб; повреждение деталей слуховых окон (0-20%)	Незначительное ослабление креплений (5%)
Кровля из шифера	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке, отдельные протечки (0-20%)	Ослабление крепления нескольких листов, отсутствие протечек (3%)
Лестница металлическая	Мелкие выбоины и трещины в ступенях, отдельные повреждения перил (0-20%)	Повреждения отсутствуют, т.к. лестница возведена недавно (0%)
Полы, покрытие - линолеум	Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плинтусов (0-20%)	Повреждения имеются, но они незаметны и находятся в основном на стыках (10%)
Окна ПВХ	Уплотнительные прокладки изношены или отсутствуют, трещины в стеклах или отсутствие остекления местами, незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами (0-20%)	Прокладки незначительно изношены, трещин в стеклах нет, имеются трещины в местах сопряжения коробок (10%)

Продолжение табл. 2.12

1	2	3
Двери ДСП и металлическая входная	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах (0-20%)	Небольшие щели в притворах (6%)
Отделочное покрытие обоями	Отставание и повреждение кромок местами (0-20%)	Незначительный объем отставаний и повреждений (7%)
Система горячего и холодного водоснабжения, газоснабжение	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах (0-	Уровень повреждения незначительный, повреждения окраски, ослабление прокладок (7%)

	20%)	
Система канализации и водостоков	Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов (0-20%)	Повреждения незначительны (5%)
Система электрооборудования	Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.) (0-20%)	Состояние системы хорошее, но имеются ослабления креплений розеток, штепселей, патронов (5%)
Отмостка и ливнестоки	Мелкие повреждения (0-10%)	Незначительные повреждения (5%)

Полная стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода была определена посредством использования следующей формулы:

$$C_{\text{итог}} = C_{\text{у}} + C_{\text{восст}} - (C_{\text{восст}} * И) \div 100. \quad (2.8)$$

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, рассчитанная затратным подходом, составила: 9 456 720 рублей (девять миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч семьсот двадцать рублей).

Для выведения конечной рыночной стоимости анализируемого объекта ИЖС провели согласование результатов методом распределения весовых коэффициентов с определением удельных весов (рейтинга) каждого из подходов.

Согласование промежуточных результатов осуществлялось методом экспертной оценки, сущность которой заключается в проведении интуитивно-логического анализа проблемы с количественной оценкой суждений и формальной обработкой результатов (35, 145).

Весовые коэффициенты использованных подходов представлены в таблице 2.13.

Таблица 2.13

#### Весовые коэффициенты использованных подходов в оценке объекта

Показатели (критерии преимуществ)	Баллы по подходам		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2	4	3
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфических для данного объекта оценки (месторасположение, размер,	1	3	2

потенциальная доходность и проч.)			
Способность подхода учесть влияние рыночной ситуации, отразить мотивацию, действительные намерения типичных потенциального покупателя и продавца, прочие реалии соотношения спроса и предложения в статике и динамике	1	3	4
Точность и обоснованность проведённых расчётов, принятые в них допущения, реальность и надёжность заключений, полученных при использовании подхода	2	4	3
Итого	6	14	12
Сумма баллов	32		
Вес подхода (K <sub>1</sub> , K <sub>2</sub> , K <sub>3</sub> )	0,2	0,45	0,35

В таблице 2.14 приведены результаты трёх методов анализа стоимости объекта и их итоговая средневзвешенная величина.

Таблица 2.14

### Определение итоговой рыночной стоимости объекта ИЖС

Наименование оцениваемого объекта	Сравнительный подход	Вес	Доходный подход	Вес	Затратный подход	Вес	Итоговая стоимость
Анализируемый объект ИЖС	9 940 697	0,45	9 985 773	0,35	9 456 720	0,2	9 859 680

Таким образом, исходя из цели и задачи оценки, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Белгородская обл., г. Белгород, ул. Белгородская, дом 14, составила: 9 859 680 рублей (девять миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят рублей).

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании полученной информации посредством изучения проблемы жилья, как наиболее значимой в современном обществе, в данной выпускной квалификационной работе было раскрыто понятие жилищного ипотечного кредитования, изучены его правовые основы, рассмотрены современные тенденции развития и организации рынка ипотеки жилой недвижимости как в России, так и зарубежном.

Недвижимость играет одну из важнейших ролей в жизни человека – её рассматривают и как место проживания, и как предмет вложения денежных средств: граждане, не имеющие собственного жилья, стремятся его приобрести, а те, у кого оно уже есть, а также лица, имеющие желание проживать в более комфортных условиях при наличии достаточных средств на его приобретение, имеют возможность купить более дорогое и современное жильё.

Поскольку рынок жилой недвижимости сейчас очень развит, без оценки её рыночной стоимости невозможно совершить практически ни одной операции.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – это итоговое значение стоимости имущественных прав на оцениваемый объект как наиболее вероятное значение цены.

Объектом оценки в данной выпускной квалификационной работе является жилой дом, площадью 287,8 кв. м, расположенный по адресу: город Белгород, улица Белгородская, дом 14.

Поскольку для определения рыночной стоимости объектов оценки можно использовать несколько методов оценки, в рамках данной работы были применены наиболее пригодные для конкретного случая с учётом максимального приближения к реальным условиям.

В основу процесса оценки недвижимости легли три основных метода:

- сравнительный метод;
- затратный метод;
- доходный метод.

Преимущества каждого подхода (метода) к оценке рассматриваемого объекта ИЖС для определения их значимости (весов) были выделены по следующим критериям:

- 1) применимость подходов к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам;
- 2) соответствие применяемых подходов и выбранных методов цели и области применения;

3) адекватность, достоверность и полнота информации, на основе которой проводились анализ и расчёты в рамках применения подходов;

4) способность подходов учесть влияние рыночной ситуации, отразить мотивацию, действительные намерения потенциального покупателя и продавца, прочие реалии соотношения спроса и предложения в статике и динамике;

5) действенность (адекватность) подходов в отношении учёта конъюнктурных колебаний и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски предпринимательства);

б) точность и обоснованность проведённых расчётов, принятые в них допущения, реальность и надёжность заключений, полученных при использовании подхода.

Рыночная стоимость при оценке объекта предполагает достаточное наличие объектов для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости. В конечном итоге, был произведён расчёт стоимости объекта недвижимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства с учётом всех ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 10.05.2016 г. составила 9 859 680 рублей (девять миллионов восемьсот пятьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят рублей).

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Абрамов, В.А. Недвижимость [Текст] / В.А. Абрамов. - М: Издательство «Ось-89», 2012. – 256 с.
2. Аренда недвижимого имущества: учебник для ВУЗов [Текст] / – М.: Издательство Омега-Л, 2008. – 366 с.

3. Асаул, А.Н. Ипотека недвижимости [Текст] / А.Н. Асаул. – СПб.: Издательство Питер, 2011. – 240 с.
4. Барабашов, В.Н. Операции с недвижимостью в России: учебное пособие [Текст] / В.Н. Барабашов. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 213 с.
5. Березин, М.Ю. Категория «имущество» в сфере налогообложения [Текст] / М.Ю. Березин. – М.: Финансы № 8, 2014. – 85 с.
6. Бобылева, И.Е. Недвижимость и ипотечное кредитование: Право. Налоги Учет [Текст] / И.Е. Бобылева. – М.: Издательство «Горячая линия бухгалтера», 2012. – 176 с.
7. Булгаков, С.И. Недвижимость и ипотека [Текст] / С.И. Булгаков, И.Х. Наназашвили, А.С. Мирошниченко. – М.: Издательство «Архитектура-С», 2010. – 352 с.
8. Винокурова, С.Г. Недвижимое имущество: учебное пособие [Текст] / С.Г. Винокурова. – Владимир: Изд-во Владимирского государственного университета, 2014. – 42 с.
9. Горемыкин, В.А. Экономика и управление недвижимостью [Текст] / В.А. Горемыкин. – М.: Издательство МГИУ, 20013. – 345 с.
10. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости. Ипотека [Текст] / В.А. Горемыкин. – М.: Высшее образование, 2012. – 655 с.
11. Грибовский, С.В. Ипотечное кредитование: учебное пособие [Текст] / С.В. Грибовский. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2014. – 704 с.
12. Грязнов, К.Ю. Оценка недвижимости: ипотечное кредитование в рыночных условиях: учебное пособие [Текст] / К.Ю. Грязнов. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 69 с.
13. Грязнова, А.Г. Жилая недвижимость [Текст] / А. Г. Грязнова. – М.: Издательство «Финансы и статистика», 2015. – 560 с.
14. Иваницкая, И.П. Введение в экономику недвижимости [Текст] / И.П. Иваницкая. – М.: Издательство КноРус, 2012. – 184 с.

15. Иванова, Е.Н. Недвижимое имущество [Текст] / Е.Н. Иванова. – М.: Издательство КноРус, 2014. – 344 с.
16. Ивачев, И.Л. Ипотека и ипотечное кредитование в России [Текст] / И.Л. Ивачева. – М.: Издательство «ИТК Дашков и К», 2012. – 176 с.
17. Игнатов, Л. Л. Экономика недвижимости [Текст] / Л.Л. Игнатов. – М.: Издательство МГТУим. Баумана, 2013 – 167 с.
18. Инвестиционная деятельность в России: условия, факторы, тенденции [Текст] - М.: Издательство «Статистика России», 2008. – 53 с.
19. Казакова, Д.С. Ипотечное кредитование в современных рыночных условиях [Текст] / Д.С. Казакова. – М.: Спарк, 2014. – 142 с.
20. Коваленко, Н.Я. Экономика недвижимости [Текст] / Я.Н. Коваленко. – М.: Издательство «КолосС», 2010. – 240 с.
21. Козлитина, В.С. Оценка стоимости жилой недвижимости: учебное пособие [Текст] / В.С. Козлитина. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2015. – 178 с.
22. Крюков, Р.В. Экономика недвижимости [Текст] / Р.В. Крюков. – М.: Издательство: А-Приор, 2014. – 256 с.
23. Кутько, О.А. Проблемы развития ипотечного жилищного кредита в России [Текст] / О.А. Кутько. – М.: Финансы и кредит, 2012. – 25 с.
24. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости [Текст] / Л.А. Лейфер. – М.: Издательство: А-Приор, 2016. – 113 с.
25. Российский статистический ежегодник 2015 [Текст] – М.: Издательство «Статистика России», 2015. – 825 с.
26. Рындина, А.Л. Ипотечное кредитование: учебное пособие [Текст] / А.Л. Рындина. – СПб.: Питер, 2013. – 147 с.
27. Саркисянц, А.Г. Ипотечное кредитование в России и за рубежом [Текст] / А.Г. Саркисянц. – СПб.: Питер, 2015. – 38 с.
28. Севостьянов, А.В. Экономика недвижимого имущества в России [Текст] / А.В. Севостьянов. – М.: Издательство «Колос», 2011. – 279 с.

29. Симионов, Ю.Ф. Экономика недвижимости [Текст] / Ю.Ф. Симионов. – Ростов-на-Дону: Издательство «Март», 2014. – 222 с.
30. Смагин, В.Н. Экономика недвижимости [Текст] / В.Н. Смагин. – М.: Издательство «Эксмо», 2013. – 238 с.
31. Сухоруков, М.Л. Ипотека [Текст] / М.Л. Сухоруков. – М.: Аудитор, 2014. – 94 с.
32. Сушкова, Л.М. Ипотека и ипотечное кредитование: учебное пособие [Текст] / Л.М. Сушкова. – М.: Изд-во МГУ, 2013. – 29 с.
33. Тарасевич, Е.И. Экономика недвижимости [Текст] / Е.И. Тарасевич. – Издательство МКС, 2015. – 583 с.
34. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости [Текст] / Л.Н. Тепман. – М: Издательство Юнити-Дана, 2013. – 463 с.
35. Фёдоров, Г.С. Оценка жилой недвижимости [Текст] / Г.С. Фёдоров. – М.: Дело, 2014. – 145 с.
36. Цогоев, А.П. Оценка стоимости недвижимого имущества [Текст] / А.П. Цогоев. – М.: Издательство «Альпина Бизнес Букс», 2013. – 174 с.
37. Цыгулёв, И.М. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / И.М. Цыгулёв. – СПб: Изд-во Санкт – Петербургского государственного университета информационных технологий, механики и оптики, 2011. – 179 с.
38. Чиркин, Е.В. Оценка недвижимости: учебное пособие [Текст] / Е.В. Чиркин. – М.: Изд-во МГУ, 2015. – 168 с.
39. Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости [Текст] / В.В. Чубаров. – М.: Издательство «Статут», 2013 – 335 с.
40. Шевчук, Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью [Текст] / Д. А. Шевчук. – Ростов-на-Дону, Издательство Феникс, 2012. – 157 с.
41. Щукин, Н.Е. Оценка рыночной стоимости жилой недвижимости [Текст] / Н.Е. Щукин. – М.: Дело, 2014. – 108 с.
42. Янковская, А.Д. Ипотечное кредитование: учебное пособие [Текст] / А.Д. Янковская. – М.: Изд-во МГУ, 2012. – 215 с.

43. Ястребова, А.В. Анализ и оценка рынка недвижимого имущества в России [Текст] / А.В. Ястребова. – М.: Дело, 2013. – 14 с.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1



Рис. 2.2. Внешний вид оцениваемого объекта ИЖС





Рис. 2.4. Описание зданий и сооружений

Приложение 2



Всего комнат:	4
Площадь:	245 м <sup>2</sup> участок 8
Планировка:	санузел 2 и более
Этажность:	2

Продажа дома в Белгороде, район ул. 8 марта, под чистовую финишную отделку. Дом с красивым видом на город, рядом лесополоса, к дому асфальт. Площадь коттеджа 245 кв.метров, участок небольшой 8 соток, к участку-асфальт.в доме подключены и работают все коммуникации-отопление газовое(котел), канализация, свет-проводка разведена по дому, и вода. Редкий встретишь -5 комнат,2 санузла, балкон-можно остеклить при желании.От дома 10 мин до центра города на машине.До школы пешком 5 минут, и до магазина также.Рядом остановка в округе много частных детских садигов.Отличные соседи

**Адрес:** [Белгородская область, Белгород, Белгородская ул., 8](#)

**Инфраструктура:** магазин

**Комфорт:** душ в доме, туалет в доме

#### Информация о продавце

##### **Дом в Белгороде**

**Контакт:** Кузьмакова Ирина Николаевна  
**+7 (980) 371-30-34**

Рис. 2.5. Описание объекта-аналога №1



Рис. 2.6. Внешний вид объекта-аналога №1



Рис. 2.7. Внутренняя отделка объекта-аналога №1



Рис. 2.8. Наличие дополнительных сооружений (объект-аналог №1)

Приложение 3


**РИЭЛТИ**  
 Агентство недвижимости

**8 (4722) 410-400**

**Попова Елена**  
 Агент, Агентство недвижимости Риэлти Белгород

**9 750 000 Р**

**+7 951 141-XX-XX**

 Показать телефон

Дом двухэтажный, полностью готов к проживанию. Окна ПВХ, железобетонные плиты перекрытия, счетчики, 2 санузла. Гараж на 2 автомобиля, баня, хозяйственные постройки, погреб. Участок облагорожен, ландшафтный дизайн. Документы к сделке готовы. За дополнительной информацией по этому объекту и о наличии других домов, обращайтесь к нашим менеджерам по контактным телефонам. Объект № 6005.

**Дом**

Общая площадь \_\_\_\_\_ 210 м<sup>2</sup>

Санузел \_\_\_\_\_ несколько

Ремонт \_\_\_\_\_

Тип стен \_\_\_\_\_ кирпич

**Участок**

Площадь участка \_\_\_\_\_ 15 соток

**Условия сделки**

Торг \_\_\_\_\_ возможен

Рис. 2.9. Описание объекта-аналога №2



Рис. 2.10. Внешний вид объекта-аналога №2



Рис. 2.11. Внутренняя отделка объекта-аналога №2



Рис. 2.12. Наличие дополнительных сооружений (объект-аналог №2)

## Приложение 4

**Характеристики**

Площадь участка:	15 сот	Строение:	коттедж
Площадь строения:	215 м <sup>2</sup>	Улица:	<u>Новоселов ул</u>
Количество комнат:	5	Год постройки/ сдачи:	2014 г.
Количество этажей:	1	Ремонт:	требуется косметического ремонта
Материал стен:	кирпичный	Категория земли:	
Вид разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство		
Охрана:	да	Отапливаемый:	да
Водопровод:	да	Канализация:	да
Электричество (подведено):	да	Газ в доме:	да
Гараж:			

**Описание**

Фундамент ленточный армир., глубиной 130 см., шир. 50 см., бетон м-200. Наружные стены из к/б блока щелевого типа с пазо-ребневой системой "Термокомфорт", толщина стены 400 мм, пр-во Беларусь, блоки не нуждаются в утеплении. Облицован керамическим кирпичом фирмы "BRAER". Внутр. перегородки из к/блока пр-ва ЖБК-1, перекрыт Ж/б плитами 160 мм. Кровля: двухслойная гибкая черепица IKO Cambridge, пр-во Канада, утеплитель KNAUF 15 см. По всему дому полусухая стяжка. Окна ПВХ, VEKA, цвет- болотный дуб, откосы из сэндвич-панелей пр-ва Германия. Отопление итальянские радиаторы, газовый котёл "PROTERM", газовый бойлер 280 л. По всему дому установлены натяжные тканевые потолки, в гостиной есть камин, красивая лестница на 2 и 3 этажи из массива лиственницы. Планировка: 1 этаж -тамбур, холл, большая гостиная, кухня, котельная, с/у; 2 этаж- холл, 3 спальни, ванная комната, постирочная, 2 балкона; 3 этаж- мансардное помещение 60кв. м. с окнами. В доме есть ещё цокольное помещение с отдельным входом 30кв. м. и веранда с выходом в сад. Гараж с автоматическими воротами "HORMANN" пр-во Германия с пультом д/у.

Рис. 2.13. Описание объекта-аналога №3



Рис. 2.14. Внешний вид объекта-аналога №3



Рис. 2.15. Внутренняя отделка объекта-аналога №3

## Приложение 5

Расположение: Белгородская обл., Белгород г., Сторожевой пер. [на карте](#)

Тип дома: <b>ДОМ</b>	Часть дома: <b>ДОМ</b>
Централизованная канализация: <b>да</b>	Отопление: <b>газовое</b>
Вода: <b>централизованная</b>	Свет: <b>да</b>
Газ: <b>да</b>	Надворные постройки: <b>да</b>
Площадь дома: <b>250 кв.м</b>	Материал постройки: <b>кирпичный</b>
Площадь участка: <b>14,9 сот.</b>	Этажей в доме: <b>2</b>
Цена: <b>7 800 000 руб., торг или обмен</b>	

Продам 2-этажный жилой дом (силикатный кирпич, утеплитель, керамзито-бетонный блок) на участке 15 соток. Жилая площадь 250 кв.м. На 1-ом этаже: большая кухня, большой зал, туалет, ванная, холл и лестница. На 2-ом этаже : 5 спален, большая веранда(изначально предназначалась под зимний сад). Есть гараж на 2 авто (60 кв.м), недостроенный флигель( красный кирпич, утеплитель, керамзито-бетонный блок)(0,46 кв.м.), погреб( 0,06 кв.м.), курятник (0,05 кв.м.) Все коммуникации, интернет, кабельное ТВ. Торг. Рассмотрю варианты: дом (до 100 кв.м.)+квартира; дом (до 100 кв.м.)+доплата.

Рис. 2.16. Описание объекта-аналога №4



Рис. 2.17. Внешний вид объекта-аналога №4



Рис. 2.18. Внутренняя отделка объекта-аналога №4



Рис. 2.19. Наличие дополнительных сооружений (объект-аналог №4)

Приложение 6



Рис. 2.21. Внешний вид объекта-аналога №1



Рис. 2.22. Внутренняя отделка объекта-аналога №1

Приложение 7



Рис. 2.23. Внешний вид объекта-аналога №2



Рис. 2.24. Внутренняя отделка объекта-аналога №2

Приложение 8



Рис. 2.25. Внешний вид объекта-аналога №3

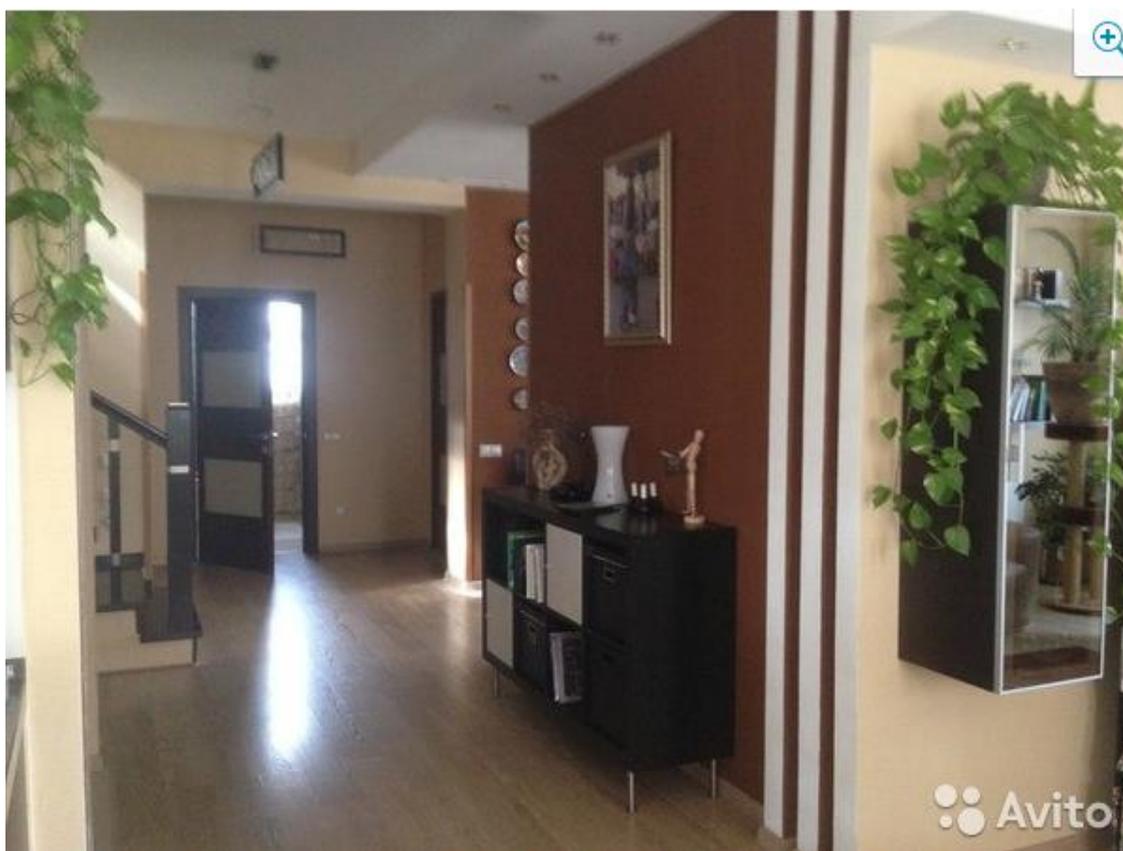


Рис. 2.26. Внутренняя отделка объекта-аналога №3