

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 ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Выпускная квалификационная работа

**студента очной (заочной) формы обучения
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,
профиль Экономика недвижимости
4 курса группы 06001212
Бочаровой Татьяны Дмитриевны**

Научный руководитель
доц. Никулина О.М

БЕЛГОРОД 2016г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	5
1.1 Виды стоимости объектов жилой недвижимости и принципы оценки недвижимости.....	5
1.2 Ликвидационная стоимость недвижимости и методика ее расчета	20
1.3. Анализ основных факторов, оказывающих влияние на стоимость жилой недвижимости вторичного рынка в городах Центрального Федерального округа.....	24
ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ ВТОРИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	29
2.1 Определение ликвидационной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	29
2.2. Определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода.....	40
2.3. Определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	56
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	61

ВВЕДЕНИЕ

Развитие в России рыночных отношений потребовало формирования нового вида деятельности - оценочной. Оценочная деятельность является составной частью процесса реформирования экономики и создания правового государства.

Согласно российскому законодательству оценочная деятельность включает оценку объектов гражданских прав: бизнеса, недвижимости, оборудования и транспортных средств, оценку нематериальных активов и интеллектуальной собственности и других. В данной выпускной квалификационной работе я рассмотрела особенности оценки ликвидационной стоимости жилой недвижимости.(1,17).

Оценка недвижимости - это прикладной экономический анализ, цель которого заключается в выявлении наиболее эффективного с экономической точки зрения использования объекта, в исследовании спроса и предложения на соответствующем рынке, а также в разработке модели оценки объекта, которая прогнозировала бы наиболее вероятную цену его продажи.

Смысл оценки состоит в том, чтобы показать реальную стоимость объекта. Ведь цена объектов недвижимости может вырасти или упасть в зависимости от различных условий и обстоятельств рынка. Также следует отметить актуальность оценки недвижимости в условиях кризиса. В первую очередь кризис ударил по строительным компаниям и всем, кто хоть как-то был связан с сектором недвижимости: покупателям и продавцам недвижимости, риэлторам, ипотечным кредиторам, оценщикам недвижимости и другим субъектам на рынке недвижимости. Исходя из этого, целью выпускной квалификационной работы является изучения теории и практики оценки недвижимости в современных условиях и расчет рыночной и ликвидационной стоимости реального объекта недвижимости. Для достижения поставленной цели в данной работе были поставлены следующие задачи:

- изучение теоретических аспектов понятия "недвижимое имущество";
- изучение принципов, стандартов и подходов к оценке недвижимости;
- анализ оцениваемого объекта;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимости.

Тема данной выпускной квалификационной работы актуальна в связи с тем, что на сегодня появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке различных видов стоимости недвижимости в том числе ликвидационной, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, должная законодательная база, а так же, важным фактором является то, что профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня.

Объектом исследования данной работы является расчет ликвидационной стоимости объекта жилой недвижимости .

Предметом исследования является расчет рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного, затратного и доходного подхода к оценке стоимости недвижимости.

В 1 главе данной выпускной квалификационной рассмотрены различные виды стоимости недвижимости, принципы оценки недвижимости, а так же методика расчета ликвидационной стоимости, во 2 главе рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта, в параграфе 2.1 описан сравнительный подход к оценке, на основе данных 4 объектов-аналогов, в параграфе 2.2 недвижимость была оценена затратным подходом , в параграфе 2.3 я рассчитала стоимость недвижимости доходным подходом. На основе рыночной стоимости в каждом параграфе рассчитана ликвидационная стоимость недвижимости, методика расчета которой указана в параграфе 1.2 1 главы. В результате всех расчетов подсчитана итоговая ликвидационная стоимость объекта недвижимости методом анализа иерархий.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Виды стоимости объектов жилой недвижимости и принципы оценки недвижимости

Недвижимым имуществом признается то имущество, которое признано в законодательном порядке недвижимым, а именно: земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые помещения, нежилые помещения, морские суда и суда внутреннего плавания.

Недвижимость является наиболее в объектом инвестирования. Многие инвесторы, выбирая сферу вложения капитала, останавливают свой выбор на недвижимом имуществе. Недвижимость никогда значительно не теряет в цене, не так сильно зависит от иных обстоятельств, как другие рынки. (17,21)

В современных условиях российский рынок недвижимости приобретает особую значимость. Развитие рынка недвижимости в России началось с момента приватизации жилого имущества. Так и возникла риэлтерская деятельность. Изначально, роль риэлторов выполняли так называемые маклеры, которые осуществляли сделки с недвижимостью. Должного законодательства не предусматривалось, поэтому их деятельность строго каралась законом. Для того, чтобы осуществить сделку с недвижимым имуществом прилагалось немало усилий, и деньги в этом вопросе играли далеко не ключевую роль. В процессе приватизации начала формироваться уже известная нам оценочная деятельность. Основной целью которой, является определение стоимости оцениваемого объекта для осуществления профессиональной деятельности, такой как риэлтерская и оценочная. Оценочной деятельности подлежат все виды недвижимого имущества: земельные участки, жилые помещения, торговые площади, офисные территории, склады, суда внутреннего плавания и так далее.

Результатом оценки, можно считать, конечную величину стоимости оцениваемого объекта. Результат оценки, как правило, используется при определении участниками цены для совершения сделки или иных действий с оцениваемым объектом, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях. При использовании определения стоимости для осуществления оценочной деятельности учитывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценочной деятельности недвижимости.

При проведении профессиональной деятельности, связанной с оценкой используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается наиболее вероятная цена, по которой оцениваемый объект может быть продан на дату оценки на рынке недвижимости в условиях открытой конкуренции, когда участники сделки действуют рационально, владея всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- один из участников сделки не обязан отчуждать объект оценки, а другой участник не обязан принимать исполнение;
- участники сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- оцениваемый объект представлен на открытом рынке в виде публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за оцениваемый объект, а так же предполагает отсутствие принуждения к совершению сделки со стороны одного из участников;

- платеж за объект оценки выражен в денежном выражении;(19,37)

Возможность продажи на открытом рынке означает, что оцениваемый объект представлен на открытом рынке в виде публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания большого числа потенциальных покупателей.

Логичность действий участников сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что участники сделки в достаточной степени владеют информацией о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации об экономических показателях рынка и оцениваемом объекте, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств предполагает, что у каждого из участников сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении участников нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

- при определении инвестиционной стоимости оцениваемого объекта рассчитывается стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Инвестиционная стоимость — это стоимость оцениваемого имущества для конкретного инвестора или группы инвесторов при заданных инвестиционных целях.

Инвестиционная стоимость рассчитывается на основе индивидуальных требований к инвестициям. Поэтому расчет инвестиционной стоимости проводится исходя из требуемых данным инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации.(20,43)

В отличие от рыночной стоимости, предполагающей наличие «типичного» покупателя и «типичного» инвестора, инвестиционная стоимость основывается на потребностях и характеристиках продавца и покупателя, цели которых являются нетипичными для рынка. Это субъективное определение, в расчете которого находит отражение то, что эта стоимость формируется за счет собственных предпочтений, индивидуальных требований к инвестициям и личных мотиваций инвестора, отличных от мотиваций типичного покупателя или продавца, учитываемых при определении рыночной стоимости, что относит инвестиционную стоимость к стоимостям нерыночного типа.

Инвестиционная стоимость связана с определением текущей стоимости будущих потоков доходов, ожидаемых от эксплуатации имущества, характер которого задан инвестиционными планами. Для инвестора важными факторами выступают риск, объем и цена финансирования, будущее подорожание или обесценение имущества и налоговые ставки.

Инвестиционная стоимость в оценке недвижимости определяется оценщиком в следующих случаях:

- при обосновании или анализе инвестиционных проектов в недвижимости;
- при определении целесообразности инвестиций в финансирование таких инвестиционных проектов;
- если оцениваемый объект предполагается использовать в качестве вклада в инвестиционный проект;
- при принятии управленческих решений в отношении дальнейшего использования объекта недвижимости и др.

Инвестиционная стоимость, как и все стоимости в использовании, рассчитывается применением доходного подхода и, отдавая предпочтение индивидуальности параметров оценки, не предполагает использование сравнительного подхода.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Ликвидационная стоимость, в отличие от рыночной стоимости, учитывает влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать оцениваемый объект на условиях, не соответствующих рыночным. Более подробно, я рассмотрю ликвидационную стоимость в пункте 1.2 данной выпускной квалификационной работы.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН).

Кадастровая стоимость определяется в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке).

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимают региональные органы власти или органы местного самоуправления, которые выбирают оценщика и заключают с ним договор. В соответствии с Законом об оценке в каждом регионе переоценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе переоценка может проводиться не чаще одного раза в два года).

Для проведения государственной кадастровой оценки ФГБУ «ФКП Росреестра» по запросу органа, принявшего решение о проведении кадастровой оценки, формирует перечень подлежащих оценке объектов недвижимости на территории данного субъекта Российской Федерации или муниципалитета. Определение кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки осуществляют независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирают региональные и местные власти.

В соответствии с действующим законодательством оценщики сами выбирают методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. После завершения оценки региональные и муниципальные администрации утверждают ее результаты и передают их в ФГБУ «ФКП Росреестра», который вносит эти сведения в ГКН.

Далее рассмотрим принципы оценки объектов недвижимости.

Принципы оценки объектов недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

- принципы, основанные на представлениях пользования;
- принципы, связанные с объектами недвижимости (земля, здания, сооружения);

- принципы, связанные с рыночной средой;
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Все рассматриваемые принципы оценки недвижимости тесно связаны между собой. Оценивая объект недвижимости, рекомендуется по возможности учитывать все или основные принципы оценки, чтобы в результате получилась более достоверная и точная оценка стоимости объекта недвижимости.(4,17)

Как правило, к принципам, основанным на представлениях пользователя, относятся принципы полезности, замещения и ожидания.

Принцип полезности состоит в том, что любой объект недвижимости обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-нибудь инвестору и может быть использован для реализации определенных функций или личных потребностей, например использование недвижимости в качестве гостиницы, кафе, офиса, музея и т.д. Полезность – это способность объекта недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.(31,11)

Принцип замещения гласит: рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности. Максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется наименьшей стоимостью, по которой может быть куплен другой аналогичный объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания связан с представлением пользователя объекта недвижимости и гласит: стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи. Наиболее важное значение имеет, за какой временной промежуток будет получен ожидаемый доход, так как рубль инвестора сегодня стоит больше, чем рубль, который будет получен завтра.(20,10)

Принципы, связанные с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся.

К этой группе относятся следующие принципы:

- остаточной продуктивности (производительности) земли;
- предельной продуктивности (принцип вклада);
- сбалансированности (принцип пропорциональности);
- оптимальных величин;
- оптимального разделения имущественных прав.

Принцип остаточной продуктивности гласит: в основе стоимости земли лежит ее производительность. Чтобы понять данную мысль, нужно признать, что всякий вид деятельности, как известно, требует наличие четырех составляющих производства: капитала, труда, управления и земли.

Земля – это земельный участок и находящиеся на нем природные ресурсы – замкнутые водоемы, животный мир, растительность и минералы. Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном действующим земельным законодательством, и оформляется свидетельством, выдаваемым собственнику (или арендатору) государственными органами по землеустройству. Земля – главный фактор, который обеспечивает пространство и ресурсы, необходимые при каждом виде производственной деятельности.(20,16)

Трудом, называют совокупность работ по производству товара (услуги) и реализации его на рынке. В данное определение не входит управленческая деятельность.

Капитал – это денежные средства, которые вкладываются в воспроизводство основных фондов и оборотных средств, а также в другие части производства – труд, землю и управление.

Управление производственной деятельностью включает в себя знание, умения, предпринимательские способности и талант управленческого персонала предприятия. Как правило, успешное управление позволяет оптимизировать производство и получать максимальную прибыль.

Каждая часть производства (капитал, труд, управление и земля) должна быть покрыта доходами от предпринимательской деятельности, но так как земля физически недвижима, а другие составляющие привлекаются к ней для осуществления предпринимательской деятельности, в самую первую очередь оплачивается труд, капитал и управление, а остаток дохода выплачивается владельцу земли как рента. Аналогичное суждение согласуется с главными положениями экономической теории – земля имеет «остаточную стоимость» и определенную ценность только тогда, когда имеется остаток дохода после покрытия трех других составляющих производства. Таким образом, остаточная продуктивность выражается доходом, приходящимся на землю, после оплаты затрат на труд, капитал и управление.(31,77)

Принцип предельной продуктивности (или производительности) или принцип вклада значит, что в результате инвестиций должна быть получена прибыль, остающаяся после покрытия затрат. Применительно к рынку недвижимости этот принцип можно интерпретировать таким образом. Часто издержки на ремонт квартиры позволяют увеличить ее стоимость, причем в размерах, значительно превышающих затраты на ее ремонт. В таком случае реализуется принцип предельной продуктивности или принцип вклада. Размер вклада соответствует разнице между ценой, которая получена в результате ремонта квартиры, и затратами на этот ремонт.

Принцип возрастающей и уменьшающейся доходности заключается в том, что увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обуславливает увеличение темпов роста прибыли лишь до конкретного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост инвестиций. Этот предел соответствует максимальной стоимости объекта недвижимости. Любые последующие инвестиции в недвижимость не дадут пропорционального увеличения прибыли, значит, и пропорционального роста стоимости объекта недвижимости.

Следовательно, эксперт-оценщик обязан предварительно проанализировать различные варианты использования земельного участка. Например, выполнить расчеты получения прибыли от строительства различных типов объектов недвижимости или различного числа объектов на конкретном земельном участке. Только после этого он в состоянии сделать окончательный выбор типа объекта недвижимости для строительства на этом участке. В процессе вариантного проектирования различных сочетаний составляющих производства и определения на этой основе максимальной прибыли реализуется принцип возрастающей и уменьшающейся доходности.

Принцип сбалансированности имеет следующую формулировку: составляющие производства (либо объекта недвижимости) должны сочетаться между собой в конкретной пропорции. Если объемы капитальных вложений превосходят объемы работ в данный временной промежуток, например на строительстве объекта, то происходит «замораживание капитала» и спад общей эффективности проекта. Такая же ситуация возможна, когда в данный временной промежуток денежных средств не хватает для строительства объекта недвижимости, что хорошо известно инвесторам нового строительства. Следовательно, этим нормативными документами в составе проектной документации на строительство объекта предусматривается разработка календарных графиков строительства объекта, чтобы получить максимально возможный эффект от реализации проекта.

Принцип оптимальной экономической величины, при текущей тенденции на рынке недвижимости большим спросом пользуется конкретная (оптимальная) величина объекта недвижимости этого типа. Эксперт-оценщик всегда обязан помнить о принципе оптимальных величин и использовать его при оценке недвижимости конкретного типа.(33,14)

Имущественные права на объект недвижимости рекомендуется разделять и совмещать таким образом, чтобы поднять общую стоимость объекта недвижимости. Действующее законодательство РФ позволяет разделять и продавать по отдельности имущественные права. Право

собственности подразумевает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Так же кроме права собственности имущественными правами является право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) имущественного пользования, право хозяйственного владения и право оперативного управления, а также различного рода сервитуты – право ограниченного пользования объектом недвижимости. Следует отметить, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных имущественных прав, например прав аренды на это имущество.

Разделение имущественных прав на объект недвижимости может происходить следующим образом:

Физическое разделение – это разделение объекта недвижимости на части: подвал, этажи и т.д. Для земельного участка – разделение прав на воздушное пространство, на поверхность земли и на ее недра, разделение земельного массива на отдельные участки.

Разделение по времени владения – это различные виды аренды, пожизненное владение, будущие имущественные права и т.д.

Разделение совокупности имущественных прав собственности – права владения, срочного или бессрочного пользования, распоряжения, пожизненного (наследуемого) владения, хозяйственного ведения, оперативного управления и право ограниченного использования объекта недвижимости.

Разделение имущественных прав среди участников – совместная аренда, товарищество, акционерные общества, опционы, трасты, контракты с оговоренными условиями продажи.

Разделения по заложенным правам – закладные, налоговые залоги, судебные залоги, участие в капитале.(29,68)

Использование в практике имущественных отношений перечисленных выше типов разделений совокупности имущественных прав и

их оптимальное соединение позволяет увеличить рост стоимости объектов недвижимости.

К Принципам, связанным с рыночной средой, относятся принципы зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции и принцип изменения.

Принцип зависимости (или принцип внешнего воздействия) гласит: различные факторы внешней среды имеют влияние на стоимость объекта недвижимости. Эти факторы – в зависимости от степени их влияния на тот или иной объект – делятся на основные и дополнительные; в зависимости от сферы влияния – на климатические, геологические, региональные, социальные, экономические, экологические, демографические, юридические, международные, градостроительные, отраслевые и технические. В свою очередь экономические факторы могут быть также разделены по отдельным критериям: финансовым, нормативным и другим. Эксперту-оценщику нужно знать, что во всех случаях местоположение – основной фактор, влияющий на стоимость объекта недвижимости, и с него необходимо начинать анализ стоимости объектов недвижимости. К основным факторам относится также близость объекта недвижимости к развитой инфраструктуре (связь с рынком пользователя): дорогам, торговым и культурным центрам и пр., т.е. оценщику следует установить, как получение доходов связано с рынком покупателя. Два этих фактора – местоположение объекта и связь его с рынком покупателя – в совокупности составляет понятие «экономическое местоположение недвижимости». Этот обобщенный фактор оказывает самое высокое влияние на стоимость объекта недвижимости. Эксперт-оценщик должен выявить и измерить влияние следующих факторов внешней среды:

- стоимость оцениваемого объекта недвижимости и сделать соответствующие корректировки этой стоимости, используя метод сравнительного анализа продаж;

- величину денежного потока, используя доходный подход;

- уровень затрат при определении восстановительной стоимости или стоимости замещения, используя затратный подход.

Принцип соответствия имеет следующую формулировку: объект недвижимости, который не соответствует существующим в настоящее время рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость. Эксперт-оценщик должен не только знать стандарты соответствия для данного рынка недвижимости, но и следить за уровнем их развития, чтобы предвидеть будущую стоимость объекта оценки недвижимости.(40,18)

Суть принципа спроса и предложения заключается в выявлении взаимосвязи между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью его предложения.

Спрос на объект недвижимости обусловлен его полезностью (способность удовлетворять потребности пользователя) и доступность, но ограничен платежеспособностью потенциальных потребителей. Чем ниже спрос и выше предложение, тем ниже стоимость объекта. И наоборот, если на рынке недвижимости спрос и предложение уравновешены, рыночная стоимость объекта стабилизируется.

Экспертам-оценщикам нужно знать, что спрос на объекты недвижимости более подвержен колебаниям, чем предложение, так как резкое изменение денежной массы (например, в результате банкротства финансовых компаний) и эмоциональных настроений в момент сделки с недвижимостью происходят в более короткие временные промежутки, чем строительство объектов недвижимости, в результате которого создается дополнительное предложение на рынке. Знание такой способности в соотношении спроса и предложения позволяет эксперту-оценщику точнее предвидеть будущую стоимость объекта недвижимости.

Для жилых помещений соотношение спроса и предложения зависит от численности населения, уровня цен на объекты недвижимости и потребительские товары, интенсивности рекламной кампании, новых

законодательных актов и нормативных документов, стоимости кредитов, налогообложения имущества и других факторов.(31,200)

Эксперт-оценщик обязан прогнозировать соотношения спроса и предложения по объекту оценки недвижимости, определить степень влияния конкретного соотношения и всех вышеперечисленных факторов на стоимость недвижимого имущества.(40,32)

Конкуренция – это соперничество, состязание в каком-либо виде деятельности. Конкуренция или соперничество резко возрастает, когда речь идет о сверх прибылях в каком-то виде деятельности. Рынок недвижимости в данном отношении не является исключением. Если на рынке недвижимости извлекаются сверхприбыли (это прибыль, значительно превышающая обычно складывающийся уровень прибыли в данном секторе рынка), предприниматели стремятся попасть на этот рынок. Обострение конкуренции приводит к росту предложения на рынке. Если спрос не возрастает, цены на объекты недвижимости в этом случае снижаются, и уменьшается прибыль предпринимателей. И, наоборот, при ослаблении конкуренции предложение уменьшается и, если спрос не уменьшается, растут цены на объекты недвижимости и прибыли предпринимателей.

Разумная конкуренция стимулирует повышение качества объектов и услуг на рынке недвижимости, тогда как избыточная конкуренция приводит к снижению прибыли.

В отсутствие конкуренции на рынке недвижимости (а это происходит при монопольной конкуренции) рыночная стоимость объекта не может быть определена, поскольку рыночная стоимость складывается только на конкурентном рынке.

Принцип изменения заключается в том, что изменению подвержены как сам объект недвижимости (например, физическому износу), так и все факторы внешней среды, влияющие на стоимость объекта.

Самыми характерными типами изменений можно считать, так называемые циклы жизни. Данные изменения касаются и самих объектов недвижимости, а также районов (городов), отраслей, общества в целом.

На практике известны следующие циклы:

- зарождение (проектирование, строительство объекта, формирование отрасли, района и т.д.).
- рост (период роста доходов от функционирования объекта недвижимости, быстрое развитие района (города), отрасли и т.д.).
- стабильность, период равновесия (стабильные доходы, сформировавшиеся вкусы потребителей объектов недвижимости, сформировавшаяся инфраструктура района и т.д.).
- упадок (период уменьшения спроса на недвижимость, уменьшение прибыли, спад производства в отрасли и т.д.).

Учитывая жизненные циклы, эксперт-оценщик должен анализировать и прогнозировать законотворческие, демографические, международные, научно-технические, градостроительные и социальные процессы, а также реакцию на них рынка недвижимости.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется следующим образом: это разумное и возможное использование его, обеспечивающее самую высокую текущую стоимость объекта на эффективную дату оценки.(40,79)

Так же существует другое определение этого принципа: это такой вариант использования объекта недвижимости, выбранный среди логичных и возможных, который приводит к наибольшей стоимости земли. Такое определение принципа, как правило, относится к оценке зданий и сооружений со значительным износом, а также и оценке свободных земельных участков.

Если определяется стоимость здания (сооружения), то при оценке этого вида недвижимости следует ориентироваться на первое определение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. В данном

случае при выборе возможных вариантов использования конкретного объекта можно исключить вариант, принятый на момент оценки, так как такое использование недвижимой собственности ограничивается временным промежутком до тех пор, пока стоимость земельного участка при его наилучшем и самом эффективном использовании не превысит стоимость всего имущественного комплекса (земли и здания) в совокупности с затратами на снос здания.

Данный принцип является превалирующим для реализации всех трех подходов к оценке, и его интерпретация имеет особое значение в каждом конкретном случае, так как влияет на выбор вида стоимости. При определении наиболее вероятной цены продажи объекта недвижимости (рыночной стоимости объекта) наиболее подходит следующая интерпретация данного принципа: «самое вероятное использование существующего объекта недвижимости», тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на «самое эффективное использование объекта недвижимости».(20,8)

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется в два этапа: на первом анализируется наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как если бы он был свободным, а на втором – наилучшее и наиболее эффективное использование здания (сооружения), которое находится на этом участке.

1.2 Ликвидационная стоимость недвижимости и методика ее расчета

Ликвидационной стоимостью признается некоторая конкретная величина расчета стоимости квартиры, которая зависит от скорости осуществления процесса отчуждения или передачи недвижимости иному лицу. Такой метод оценки имущества используется в случае, если

юридическое лицо признается банкротом, когда у физического лица обнаруживаются неоплаченные долги. Так же необходимость использования данного метода возникает при передаче государственной собственности в постоянное или временное пользование. В первоначальный период отчуждения вещного права проводят оценку ликвидационной стоимости, затем осуществляется ее реализация. Ликвидируют имущество путем списания за долги, либо при разделе имущества на доли, как для физических, так и юридических лиц. Примером может служить конфискация имущества через суд. Ликвидация или предоставление жилого помещения для найма на длительный срок предоставляется для субъектов федерации и государства при передаче собственности во владение частным лицам.(47)

Так же, существует стоимость при вынужденной продаже квартиры. Она определяется в соответствии с коммерческой ценой недвижимости, при учете вычета убытков, которые могут возникать в процессе подготовки и реализации отчуждения собственности.

Для определения величины цены на имущество в обычном случае применяются два основных способа: прямой и косвенный.

Прямым способом называется метод сравнительного анализа. Его основной функцией является получение результата, используя прямой метод сопоставления ценовой величины конкретного объекта с аналогичными ему объектами. Данный способ популярен в оценочных фирмах. Они обладают статистическими данными реальных сумм покупок жилого имущества и могут точно определить ликвидационную стоимость.

Косвенным способом признается процедура получения искомой величины с помощью расчета рыночной стоимости квартиры. После того, как найден среднестатистический показатель коммерческой стоимости объекта недвижимости, проводят вычет стоимости затрат на его ликвидацию.

Для организации, у которой нет полных и достоверных сведений о реальном рыночном обороте в сфере недвижимости, предпочтительнее использовать косвенный метод получения ликвидационной стоимости жилья,

в котором не используется объективность информации. Так же происходит и у физических лиц.

Расчет ликвидационной стоимости при применении косвенного метода анализа вычисляется по общей формуле 1.1:

$$L = B * K, \quad (1.1)$$

где L – требуемая к вычислению сумма.

B – величина рыночной стоимости, рассматриваемого объекта.

K – поправочный коэффициент.

Ликвидационный вычет является одним из главных понятий, оказывающим влияние на окончательную сумму оценки недвижимости. Когда возникает вопрос, как рассчитать вычет – скидку на ликвидацию жилой собственности, принимают к сведению следующие факторы: период экспозиции объекта, инвестиционная привлекательность, ликвидность объекта на рынке, особенности его как субъекта.(47)

Периодом экспозиции на рынке признается фактический срок, за который необходимо реализовать вещное право на ликвидацию имущества.

Критериями инвестиционной привлекательности выступают рассматриваемые отдельные характеристики жилья, чья функциональность может повлиять на потребительский интерес к товару.

Рыночной ликвидность является маркетинговое понятие, которое подразумевает, что чем выше цена на объект, тем меньше потенциальных покупателей.

В случае, когда рассматриваются субъективные особенности учитываются возможные расходы, возникшие в результате подготовки или реализации недвижимости. Например, инвентаризация или необходимость восстановления технических паспортов на собственность.

Основной целью анализа перечисленных понятий, принято считать, выведение поправочного коэффициента от 0.1 до 0.8, что составляет до 30% от коммерческой стоимости недвижимости.

Определение ликвидационной стоимости недвижимости применяется при вынужденной продаже имущества. Такая оценка имущества применяется:

- В случае отчуждения имущества за долги.
- При ликвидации муниципальной или государственной собственности.
- В случае отчуждения жилья в федеральное пользование.
- При реализации квартир в недостроенном многоквартирном доме или частном секторе.

В нашей выпускной квалификационной работе мы будем рассматривать отчуждения имущества за долги.

Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Существует несколько способов определения скидки на вынужденный характер продажи: метод сравнения парных продаж (при котором проводится анализ цен продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции), метод прямого анализа характеристик и экспертный метод.

На практике, чаще всего обращаются к третьему, экспертному методу, который обусловлен фактом ограниченности необходимой информации.

Фактор вынужденности продажи, влияющий на величину ликвидационной стоимости и выражаемый количественно в виде корректировочной поправки на вынужденную продажу (коэффициента вынужденной продажи), в свою очередь состоит из рисков. К основным из них относятся:

- риск по способу продажи: торги для недвижимости или продажа на комиссионных началах иного имущества;
- риск по сроку продажи: от 2-х до 18-ти месяцев;
- риск инвестирования в связи с судебной отменой;

- риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки;

- риск снижения спроса;

- риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки

В нашем случае, мы учитываем риск инвестирования в связи с судебной отменой.

В практике известны случаи, когда сделка купли-продажи имущества состоялась, когда инвестор оплатил полную стоимость имущества, деньги от продажи распределены с депозитного счета, а затем в силу каких-либо обстоятельств (скорее всего в связи с действиями должника-собственника) по решению суда вышеназванная сделка признается ничтожной.

На практике, в связи с данным риском, применяется коэффициент 0,4.

1.3. Анализ основных факторов, оказывающих влияние на стоимость жилой недвижимости вторичного рынка в городах Центрального Федерального округа

Для определения ликвидационной стоимости необходимо провести анализ вторичного рынка недвижимости в городах Центрального Федерального округа за оцениваемый период (2013-2014 гг.) Данные города характеризуются схожим уровнем развития инфраструктуры, климатическими и экологическими условиями и имеют общие границы. В таблице 1.1 представлена динамика изменения уровня цен в городах ЦФО (в том числе Белгород, Воронеж, Курск, Липецк, Орел) по состоянию на апрель 2016 года.

Таблица 1.1

Динамика изменения цен на квартиры в городах Центрального
Федерального округа по состоянию на апрель 2016 г.

Город	Цена (руб. за м ²)			Изменение цены за год, %			Изменение цены за 3 года, %
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Белгород	64243	61388	56549	+11,8 %	-4,44 %	-7.88%	-12
Воронеж	51028	49521	48014	+3,58 %	-2,95 %	-3.04%	-6
Курск	42 008	46952	40619	+15,3 %	+11,77 %	-13.49%	-3
Липецк	50 010	48 343	45 458	+6.2%	-3.33%	-5.97%	-9
Орел	45 018	41703	39 024	+4.58%	-7.36%	-6.42%	-13

Вывод: Анализ динамики цен на квартиры в городах Центрального Федерального округа на апрель 2016 г. позволяет сделать вывод о снижении цен в промежуток с 2014 по 2016 гг. на 12 и 13 процентов в Белгороде и Орле соответственно и на 3, 6 и 9 процентов в Курске, Воронеже и Липецке соответственно. На снижении цены повлияли следующие факторы: снижение стоимости нефти, обвал российской валюты, существенное увеличение процентной ставки Центральным банком до 17 процентов, а так же ослабление экономики в целом.

В таблице 1.2 представлен объем предложения на вторичном рынке недвижимости в оцениваемом периоде.

Таблица 1.2

Объем предложения вторичного рынка жилья в г. Белгороде по
состоянию на май 2016 года

Показатель	Емкость рынка	Общая стоимость	Совокупная площадь
Единицы измерения	тыс. кв.	млрд. руб.	тыс. м ²
Значение	4,3	13,3	236,2
В том числе:			
Однокомнатные	1,4	3,1	51,7
Двухкомнатные	1,5	4,4	78,8
Трехкомнатные	1,2	4,6	82,8
Многокомнатные	0,258	1,2	23

На ниже представленной иллюстрации, мы видим, что предложение двухкомнатных квартир составляет 34,9 % в общей емкости рынка недвижимости г. Белгорода

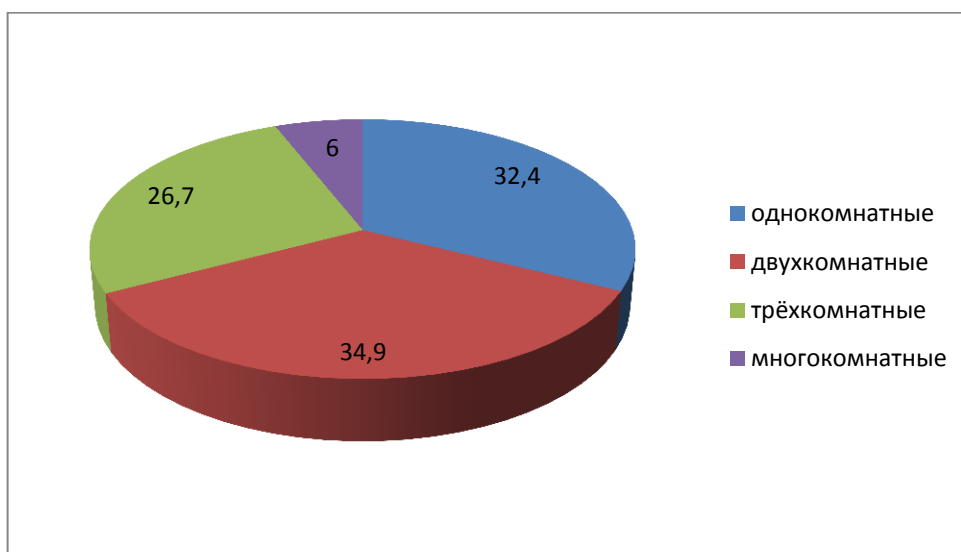


Рис. Структура предложения квартир на вторичном рынке недвижимости в г. Белгороде по состоянию на май 2016г.

На формирование предложения на вторичном рынке недвижимости могут влиять такие факторы как:

- изменение уровня доходов населения. Состав населения России разнообразно сегментирован, а так как вторичный рынок недвижимости достаточно развит, то каждой категории населения можно подобрать подходящий тип недвижимости, будь то коттедж, квартира в многоэтажном доме или участок под Индивидуальное Жилищное Строительство;

- изменение прибыли малого и среднего бизнеса. Данное изменение оказывает значительное влияние на вторичный рынок недвижимости. В зависимости от колебаний показателей малого и среднего бизнеса, меняются и показатели вторичного рынка ;

- изменение тарифов на коммунальные услуги так же отражается на вторичном рынке недвижимости и оказывают влияние на стоимость операционных расходов при продаже, покупке или оценке недвижимого имущества;

- стоимость строительства объектов недвижимости на первичном рынке взаимодействует со спросом на вторичном рынке, политика цен выстраивается на взаимосвязи;

- изменение налогового законодательства в Российской Федерации. Так же, сказывается отсутствие должной законодательной базы для изучения вторичного рынка недвижимости;

- увеличение численности населения. Если естественный прирост населения страны растет, то логично будет предположить, что каждому новому поколению, каждому человеку в нем потребуется рано или поздно свое жилье;

- изменение уровня инфраструктуры. Данный фактор оказывает непосредственное влияние на рост цен вторичного рынка недвижимости. При развитой инфраструктуре цены растут, при слабофункционирующей инфраструктуре, наоборот, падают. Инфраструктура города и страны в целом должна развиваться, иначе произойдет застой экономики и спроса в целом;

- изменение экологической обстановки. Всем известно, что чем лучше экологическая обстановка района, тем дороже в нем жилая недвижимость. Колебания показателей экологической обстановки конкретного сегмента рынка недвижимости оказывает влияние на формирование ценообразования в данном районе.

ГЛАВА 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ ВТОРИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Определение ликвидационной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Для расчета стоимости объекта недвижимости я составила краткое описание оцениваемого объекта, которое представлено в таблице 2.1. Квартира находится в благоустроенном районе, так как рядом с домом находится школа, детский сад, супермаркеты («Пятерочка, «Магнит»). Также вблизи дома располагается химчистка «Снежинка», что очень удобно для потенциального покупателя.

Таблица 2.1

Описание оцениваемого объекта

Характеристика	Оцениваемый объект
Наименование объекта	Квартира
Количество комнат	2
Местоположение, адрес	г. Белгород, Садовая , д.65, кв.63
Этаж	1 этаж из 5
Год постройки	1969
Общая площадь, м2	42,81
Материал основных конструкций	Железобетонные панели
Площадь кухни, м2	5,65
Горячее водоснабжение	местное
Санузел	совмещенный

Рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки, направленных на сравнение данного объекта недвижимости с существующими аналогами, на которые доступна информация о стоимости. Аналогичным может считаться объект, чье сходство близко по основным техническим, материальным и экономическим показателям.(34,55) Подход базируется на двух основных методах:

– метод прямого сравнительного анализа продаж (сравнение цен недавних продаж сопоставимых объектов),

– метод валового рентного мультипликатора (разработка алгоритма оценки для элементов объекта, обладающих общими техническими и функциональными параметрами, дальнейшее применение этого алгоритма к последующим группам «родственных» элементов). Достоверное отражение существующего спроса и предложения становится главным преимуществом рыночного подхода. Можно сказать, что стоимость объекта известна при наличии идентичного объекта, оценщик лишь вносит некоторые изменения из учета отличительных характеристик объекта. Найти аналоги при современном уровне развития строительства не составляет труда, однако к предполагаемой рыночной стоимости аналога стоит добавить траты на транспортные услуги, сооружение фундамента, обусловленное разностью геологических условий оцениваемого здания и здания аналога. К сожалению, рыночный подход имеет и ряд недостатков.(20,14) Оценка целиком и полностью строится на информации о рыночной стоимости аналогичных объектов, достоверность этой информации не всегда может быть гарантирована. Для зданий, не принадлежащих к ряду массовой застройки, для уникальных зданий подход является абсолютно невозможным. При расчете стоимости недвижимости сравнительным подходом, можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые выставлялись на продажу недавно.(18,22)

- На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

- На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

- На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Затем в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее схожие с исследуемым (объекты-аналоги).

Сегментирование рынка — это процесс разбивания рынка на части (сегменты). Разделение происходит на сектора, имеющие похожие объекты и субъекты.

Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению.

Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

Срок экспозиции — это время, которое объект должен находиться на рынке, для того, чтобы быть проданным. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка.(28)

Независимость субъектов сделки. Если покупатель и продавец находятся в родственных отношениях, либо являются представителями холдинга и независимой дочерней компании, либо имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность, сделки между ними обычно заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения.

Инвестиционная мотивация. Инвесторы должны иметь аналогичные

мотивы, а объекты — аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. Так, покупка здания в целях организации в нем офиса не может использоваться в качестве аналога, если здание планируется использовать под гостиницу, т. к. ожидаемые потоки доходов и расходов будут иными.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Для расчета стоимости квартиры сравнительным подходом необходимо внести следующие корректировки:

- корректировка на право собственности. Под данной корректировкой понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

В случае, если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5-10% на понижение стоимости. Аналогичная поправка применима и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. В нашем случае, государственная регистрация проводилась во всех 4 квартирах, поэтому данная корректировка не учитывается.

- корректировка на условия продажи. При оценке объекта, в отношении которого субъекты намерены совершить сделку, учитываются и условия продажи. В случае, если объект оценки свободен от прав третьих лиц (например, в квартире никто не зарегистрирован), т.е. свободен и в юридическом и физическом плане, то применяются корректировка на

условия сделки – на 10% дороже. Это средний показатель поправки. В нашем случае данная корректировка не учитывается.

- корректировка на время продажи. Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Объекты аналоги были представлены на продаже в текущем месяце, соответственно корректировка не учитывается.(46,17)

- корректировка на местоположение. Корректировка составляет до 15% в случае, если квартира (объект оценки) удалена от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки или, для того, чтобы добраться до жилья от станции метро нужно воспользоваться наземным транспортом, это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до квартиры, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1% (за каждые 200 метров). Объект недвижимости и аналоги расположены вблизи остановки, следовательно корректировка не учитывается.

-корректировка на этаж. При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а так же, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Корректировка варьируется от 1% до 10%

- корректировка на материал конструкций. При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена. Исходя из общей оценочной практики и нашего опыта, в частности, объект оценки, находящийся в доме блочного или панельного типа, дешевле на 10-15%.

- корректировка на балкон. Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением. Этот параметр принимается во внимание при проведении оценки практически любой квартиры. Величина поправки (корректировки) составляет от 0 до 5%. Как видно, разрыв между нижним и верхним порогом поправки весьма значимый, и применяется в каждом случае индивидуально, но по сравнению с квартирой-аналогом.

- корректировка на санузел. При проведении оценки и определении рыночной стоимости квартиры, особое внимание уделяется и планировке санитарно-технического узла в квартире. Кроме вышесказанного, в некоторых случаях принимается во внимание и количество санузлов (не всегда в квартире только один санузел). Квартира, в которой туалет отделен от ванной комнаты, претендует на более высокую стоимость, нежели аналогичная квартира с похожими описательными характеристиками, но с совместным санузлом. В данном случае корректировка составляет в среднем 5% от стоимости объекта оценки. В нашем случае не учитывается, так как санузел идентичный во всех квартирах.

- корректировка на состояние помещения. Корректировка составляет от 1% до 10%.

Таблица 2.2

Основные характеристики объектов-аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги			
		1	2	3	4
Право собственности	полное	полное	полное	полное	полное
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Время продажи		Апрель 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016
Местоположение	Ул. Садовая 65	Проспект Богдана Хмельницкого 108	Проспект Богдана Хмельницкого 108а	Ул. Некрасова 25а	Ул. Некрасова 30а
Физические характеристики: - общая площадь - жилая площадь - площадь кухни - этаж/этажность - материал стен дома - балкон - санузел - состояние помещ.	42,81 31,4 5,65 1/5 Железобетонные панели отсутствуют совмещен хорошее	45 33 6 5/5 Железобетонные панели застекленный совмещен удовлетв.	45 33 6 3/5 Железобетонные панели застекленный совмещен хорошее	45 33 6 4/5 Железобетонные панели застекленный совмещен хорошее	45 33 6 4/5 Железобетонные панели застекленный совмещен отличное
Цена руб./м ²		48666	54444	48888	65555
Источник информации	www.avito.ru/belgorod	www.avito.ru/belgorod	www.avito.ru/belgorod	www.avito.ru/belgorod	www.avito.ru/belgorod



Рис. 2.1 Аналог 1.



Рис. 2.2 Аналог 1.



Рис.2.3 Аналог 2.



Рис.2.4 Аналог 2.



Рис.2.5 Аналог 3.



Рис.2.6 Аналог 3.



Рис 2.7 аналог 4.



Рис.2.8 Аналог 4.

Таблица 2.3

Таблица основных корректировок, %

Характеристика	Аналоги			
	1	2	3	4
Цена руб./м ²	48666	54444	48888	65555
Корректировка на право собственности	0	0	0	0
Корректировка на условия продажи	0	0	0	0
Корректировка на время продажи	0	0	0	0
Корректировка на местоположение	0	0	0	0
Корректировка на этаж/этажность	0	+8%	+8%	+8 %
Корректировка на материал стен дома	0	0	0	0
Корректировка на балкон	+5%	+5%	+5%	+5%
Корректировка на санузел	0	0	0	0
Корректировка на состояние помещения	-7,5%	0	0	+7,5%
Скорректированная цена аналогов, руб./м ²	47692,68	61521,72	55243,44	66210,755

Скорректированная цена аналога 1: $51342,63(48666+5\% \text{ от } 48666)-3649,95(7,5\% \text{ от } 48666)=47692,68 \text{ руб./м}^2$

Скорректированная цена аналога 2: $54444+7077,72(13\% \text{ от } 54444)=61521,72 \text{ руб./м}^2$

Скорректированная цена аналога 3: $48888+6355,44(13\% \text{ от } 48888)=55243,44 \text{ руб./м}^2$

Скорректированная цена аналога 4: $65555+655,755(20,5\% \text{ от } 65555)=66210,755 \text{ руб. /м}^2$

Рыночная стоимость объекта недвижимости, исходя из сравнительного подхода:

$(47692,68+61521,72+55243,44+66210,755)/4*42,81=2468730,64 \text{ руб.}$

Ликвидационная стоимость исходя из методики расчета, указанной в первой главе: $2468730,64 * 0,4 = 987492,25$ руб.

2.2. Определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности в существующем состоянии.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Преимущества затратного подхода: при оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
- попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
 - несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
 - проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
 - сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
 - отдельная оценка земельного участка от строений.
 - проблематичность оценки земельных участков в России.

Необходимое условие для использования затратного подхода – точная детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Затратный подход включает в себя методы оценки стоимости, основанные на определении затрат, которые будут необходимы на восстановление (замещение) недвижимости с поправкой на его износ. Стоимость объекта недвижимости определяется суммой стоимости

земельного участка и стоимости воспроизводства с вычетом уже накопленного износа. Сначала производят оценку рыночной стоимости земельного участка, затем восстановительной стоимости здания, включая оценку величины прибыли предпринимателя.(16,20) Ведется расчет выявленных в результате осмотра и анализа здания видов износа (физический, функциональный, внешний). После завершения предыдущих операций получают итоговую стоимость. Группу методов затратного подхода образуют четыре основных метода:

- метод сравнительной единицы (применение аналогичного объекта со сходными функциями, техническими показателями),

- сметный (применение специальных индексов, учитывающих разность изменения покупательной способности рубля, стоимости на материалы, уровня заработной платы во времени), – индексный (расчет стоимости на основе ценовых и экономико-технических показателей на единицу мощности, производительности и т.п.);

- поэлементный (суммирование отдельной стоимости каждого элемента объекта, учитывая денежные затраты на доставку, сборку и установку). Затратный подход обладает рядом преимуществ: вся применяемая информация достоверная, поэтому данные эффективны и без аналитики с поправкой на будущие изменения; высокие показатели надежности, подход универсален при оценке объектов движимого имущества. Подход может оказаться единственным применимым при анализе нового строительства, при оценке рационального использования земельных ресурсов, при оценке зданий специального назначения. Подходом часто пользуются специалисты страховых компаний и налоговых служб. Явным недостатком подхода становится невозможность прогнозирования будущей прибыли, то есть собственник не может знать об экономической выгоде и сроке окупаемости вложений. Трудность создает оценка уникальных зданий, исторически значимых зданий, а также зданий, подверженных физическому и функциональному износу. При проведении

расчетов заметена выгода для стороны продавца, интересы будущего собственника остаются неосвещенными. Можно заметить, что подходом охватывается огромный объем анализируемой информации, почему процесс ее обработки становится долговременным и трудоемким. Результаты столь ответственной работы оправдываются при оценке проектов технологических линий, энергетических комплексов и т.п.

Основные этапы применения затратного подхода:

- оценка стоимости воспроизводства или стоимости замещения оцениваемого здания;
- расчет выявленных видов износа;
- корректировка на величину предпринимательской прибыли (прибыли инвестора) и НДС;
- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Расчеты:

Определяем стоимость воспроизводства 1 м² жилой недвижимости, которая на дату оценки составляет 66670 руб.

Далее рассчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле (2.1):

$$C_v = S_{\text{общ}} * C_{v/m^2}, \quad (2.1)$$

где C_v – стоимость воспроизводства общая;

$S_{\text{общ}}$ – площадь квартиры общая;

C_{v/m^2} - стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1м².

$$C_v = 42,81 * 66670 = 2814140,7 \text{ руб.}$$

Рассчитываем износ оцениваемой квартиры по формуле (2.2):

$$I_{\phi} = \frac{T_{\phi}}{T_H}, \quad (2.2)$$

где, I_{ϕ} – износ физический;

T_{ϕ} – срок эксплуатации фактический

T_n – срок эксплуатации нормативный

Нормативные сроки эксплуатации зданий в целом и конструктивных элементов в отдельности установлены «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» и утверждены Госстроем. Для объекта оценки состоящего из железобетонных панелей нормативный срок службы 120 лет.

$$I_{\phi} = (46/120) * 100\% = 38\%$$

Корректируем C_v на прибыль инвестора, которая составляет около 20% и НДС – 18%:

$$C_n = 2814140,7 * 1,2 * 1,18 = 3984823,2312 \text{руб.}$$

Стоимость земельного участка не рассчитываем, т.к. объект оценки – квартира в многоэтажном доме

Корректируем полученную C_n на рассчитанный ранее износ:

$$C_n = 3984823,2312 * 0,62 = 2470590,4033 \text{руб.}$$

Вывод: Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, составила 2470590,4033

Ликвидационная стоимость, рассчитанная согласно методике, указанной в 1 главе данной работы:

$$2470590,4033 * 0,4 = 988236,1612$$

2.3. Определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода

Доходный подход основан на том, что капитал, вкладываемый в недвижимость, должен быть больше или сопоставим с доходом, который данная недвижимость может принести инвестору. Суть подхода заключается

в определении стоимости будущих доходов от владения данным имуществом. Условно данный метод можно разделить на два:

– Метод капитализации прибыли. Применяется при достоверности и достаточности данных для прогнозирования денежного потока, текущий и будущий потоки сопоставимы, темпы роста предсказуемы и гарантированы.

– Метод дисконтирования денежных потоков. Предполагается, что будущие денежные потоки отличаются от текущих, и разница является положительной величиной. Важным достоинством подхода является то, что оцениваемая стоимость учитывает, в первую очередь, интересы инвестора, тогда как сравнительный и затратный подходы получают в результате стоимость продавца (предложения). Приоритетным подход становится и при оценке машинных объектов, ему доступно выведение общей стоимости комплекса в более короткие сроки, нежели затраты времени при оценке каждой единицы оборудования затратным способом.(29,10) Ряд недостатков начинается с ограниченности применения, невозможно применение подхода для объектов, чья экономическая выгода неизвестна и не подлежит расчету. Следующие трудности возникают при сборе огромного объема экономической и технологической информации. Недостатком метода также становится принцип «ожидания» окупаемости, данные по методу довольно субъективны, сложно строить долгосрочные прогнозы, поэтому определяют не только размер дохода, но и время полного возмещения затрат, уровень риска. За данным методом замечены частые случаи неадекватных, ошибочных прогнозов. Доходный подход при определении стоимости объектов недвижимости реализуется в большинстве случаев методом прямой капитализации.(44,21)

Метод капитализации доходов используется только при доходной недвижимости, т. е. такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода.

Так или иначе, доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т. ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

Метод капитализации дохода основывается на трех принципах оценки недвижимости: принципе ожидания, принципе спроса и предложения, принципе замещения.

Принцип ожидания – лежит в основе оценки недвижимости доходным подходом и характеризует точку зрения покупателя на будущие выгоды и их текущую стоимость. Исходя из этого принципа, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на данный объект.

В основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени.

Принцип спроса и предложения характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить как потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения.

Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Принцип замещения характеризует точку зрения информированного покупателя, который заплатит за объект сумму больше стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов.

Опираясь на данный принцип, можно сказать, что арендная плата, норма прибыли, величины затрат, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке.

Имеются два метода превращения дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости:

- метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации.

- метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

Стоимость объекта определяется, как его способность приносить доход в будущем, т.е. в рамках доходного подхода целесообразно использование метода прямой капитализации, который основан на утверждении, что объект недвижимости должен стоить сумму, равную доходу, получаемому от данного объекта, деленному на коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при полном ее использовании без учета всех потерь и расходов, рассчитывается по формуле (2.3):

$$\text{ПВД} = S * C_m, \quad (2.3)$$

где ПВД– потенциальный валовой доход, руб.;

S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2 ;

C_m – арендная ставка за 1 м^2 .

Для нахождения потенциального валового дохода необходимо определить рыночную арендную плату для оцениваемой двухкомнатной квартиры. Для этого были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид,

состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

По вышеуказанным критериям из массива оперативной информации была сделана выборка объектов наиболее схожих с оцениваемым, представленная в таблице 2.4, а так же на рисунках 2.9-2.12.

Таблица 2.4

Месячные арендные ставки объектов-аналогов

Параметры сравнения	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
1	2	3	4	5
Адрес	г. Белгород, ул. Мичурина д.3, кв 47	г. Белгород, ул. Гагарина, д.9, кв. 5	г. Белгород, ул. Некрасова 19, кв.62	г. Белгород, ул. Гагарина 27, кв 19
Ставка месячной арендной платы, руб.	13 000	13 000	15 000	15 000
Площадь общая, м2	45	44	41	45
Ставка месячной арендной платы, руб./м2	289	296	366	334
Источник информации	www.avito.ru/belgorod	www.avito.ru/belgorod	www.avito.ru/belgorod	www.avito.ru/belgorod

На основании данных приведенных в таблице среднерыночная арендная ставка объекта оценки равна: $(289+296+366+334)/4=322$ руб./м²вмес.ц.

Определим потенциальный валовой доход:

$$\text{ПВД} = 42,81\text{м}^2 * 322 * 12 = 165417,84\text{руб.}$$

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе

арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости, рассчитывается по формуле (2.4):

$$ДВД = ПВД - П + Д, \quad (2.4)$$

где ДВД– действительный валовой доход, руб.;

П– потери от неплатежей и недоиспользования площадей, руб.;

Д– прочие доходы, руб.

Анализ данных по аналогичным объектам недвижимости показывает, что обычно имеет место полная загрузка. Поскольку точно спрогнозировать вероятность сдачи в долгосрочную аренду не представляется возможным, принято решение предположить, что потери от недоиспользования объекта составит месячную арендную плату – 13 785 рублей.

Тогда, действительный валовой доход, рассчитанный по формуле равен:

$$ДВД = 165417,84 \text{ руб.} - 13\,785 \text{ руб.} = 151632,84 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений), рассчитывается по формуле (2.5):

$$ЧОД = ДВД - ОР, \quad (2.5)$$

где ЧОД– чистый операционный доход, руб.;

ДВД– действительный валовой доход, руб.;

ОР– операционные расходы, руб.

По данным Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Аспект», которая занимается деятельностью по предоставлению услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных жилых домов, коммунальные платежи по району, где расположен объект оценки, составляют порядка 50-60 руб. за м². Величина

коммунальных расходов собственника объекта оценки составляет порядка 2300-2500 рублей в месяц. Для расчета использовалось значение 55 рублей в месяц за квадратный метр площади.

Таким образом, чистый операционный доход равен:

$$\begin{aligned} \text{ЧОД} &= 151632,84 - (55 \text{ руб.} * 42,81 \text{ м}^2) = 151632,84 - 2354,55 \\ &= 149278,29 \text{ руб.} \end{aligned}$$

Следующий этап – расчет ставки капитализации, которая должна отражать тот уровень доходности, который желателен для рационального покупателя. Расчет ставки капитализации произведем методом рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по сопоставимым объектам. Данные по сходным продажам и ставкам арендной платы на момент продажи представлены в таблице 2.5

Таблица 2.5

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной экстракции

Доходные объекты	Приведенная цена продаж (руб.)	Арендная плата за год (руб.)	Коэффициент капитализации
Объект № 1	2 650 000	144 000	0,0543
Объект № 2	2 650 000	144 000	0,0543
Объект № 3	2 800 000	168 000	0,06
Объект № 4	2 800 000	168 000	0,06
Среднее значение коэффициента			0,2286

На основании таблицы полученные коэффициенты следует усреднить, получив единственное значение, отражающее характер рыночных отношений в сфере жилой недвижимости, который будет применен в дальнейших расчетах. По данным таблицы следует, что среднее значение коэффициента капитализации составляет 0,2286.

Заключительным этапом определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта по формуле (2.6):

$$C = \frac{ЧОД}{K}, \quad (2.6)$$

где C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$ЧОД$ – чистый операционный доход, руб.;

K – коэффициент капитализации.

Таким образом, рыночная стоимость двухкомнатной квартиры на основании доходного подхода равна:

$$C_{\text{дох}} = 149278,29 / 0,2286 = 653010,8924 \text{ руб.}$$

Ликвидационная стоимость, в связи методикой описанной в 1 главе:

$$653010,8924 * 0,4 = 261204,3570 \text{ руб.}$$

Доходный подход, как правило, рассчитывается для доходной недвижимости. Поэтому в расчете итоговой стоимости недвижимости расчеты, представленные выше, не учитывались.



Рис. 2.9 Аналог 1



Рис. 2.10 Аналог 2



Рис. 2.11 Аналог 3



Рис. 2.12 Аналог 4

Исходя из полученных данных тремя используемыми подходами, я провела процесс согласования результатов методом причинно-следственного анализа. Найденные величины ликвидационной стоимости объекта оценки различаются, поэтому целесообразно применить Метод Анализа Иерархий. В связи с этим каждому подходу присваивается его удельный вес в общей стоимости. Итоговая ликвидационная стоимость выводится с использованием коэффициентов взвешивания найденных результатов при имеющихся подходах к оценке. Далее в таблице 2.6. приводится расчет итоговой величины ликвидационной стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 2.6.

Значение ликвидационной стоимости

Подход	Ликвидационная стоимость, руб.	Вес, %	Итоговая величина ликвидационной стоимости, руб.
Сравнительный	987492,25	0,4	394996,9
Затратный	988236,1612	0,6	592941,7
Итого	1975728,4112	1	987938,6

Итоговая величина ликвидационной стоимости оцениваемого объекта составляет 987938,6 руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной выпускной квалификационной работе была изучена теоретическая и практическая составляющая процесса оценки недвижимости в современных условиях, а так же расчет рыночной и ликвидационной стоимости реального объекта недвижимости.

Оценка проводилась тремя подходами: сравнительный, затратный и доходный. Каждый подход имеет свои достоинства и недостатки. После расчета рыночной стоимости объекта недвижимости была рассчитана ликвидационная стоимость исследуемого объекта.

Заключительным этапом оценки рыночной стоимости объекта недвижимости является согласование стоимостных показателей, то есть обобщение использованных подходов. При согласовании полученных тремя подходами стоимостных показателей учитывают рациональность их использования в соответствии с рассматриваемым типом недвижимости. В данном случае осуществлялся анализ жилой недвижимости, а точнее квартиры в многоквартирном доме.

После чего на основе полученных данных получили результат - итоговую величину ликвидационной стоимости объекта недвижимости. Расчеты показали, что ликвидационная стоимость объекта недвижимости по состоянию на май 2016 года округленно составляет 987938,6 руб. Согласование полученных результатов обосновывает итоговую реальную стоимость объекта недвижимости.

Кроме того, была рассмотрена характеристика рынка недвижимого имущества России, Белгородской области и города Белгорода в целом, изучены виды стоимости объектов жилой недвижимости, принципы оценки недвижимости, проанализированы факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Арdziнов, В. Д., Александров, В. Т. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости : учебн. пособие // М.: Питер – Москва.- 2013. - 384 с.
2. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: Пособие для студентов всех форм обучения / Асаул А. Н., Ерофеев П. Ю. - СПб.: Питер, 2008. – 240 с.
3. Бадюкина, Е. А. Оценка недвижимости: учебное пособие [Текст, иллюстрация] / /Е. А. Бадюкина – Санкт-Петербург: Питер, 2014. – 208 с.
4. Березин, Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе // Юридический мир. 2014. N 4. С. 36 - 39.
5. Булгаков, С.Н. Наназашвили, И.Х., Мирошниченко А.С. Дарков, А.К. Гольцов, И.Н. и др. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости. – М.: Архитектура-С, 2007. – 352 с.
6. Галасюк, В. "Об определении понятия ликвидационная стоимость" : учебное пособие: /М.: ИНФРА, 2007.-134 с.
7. Гарант – информационно-правовой портал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>
8. Грибовский, С.В. Уравнение оценки стоимости / Грибовский // Вопросы оценки. – 2013. – №2. – 72 с.
9. Жариков И. С., Подоскина Е. Ю., Дедов Е. В. Факторный анализ инвестиционной привлекательности объектов недвижимости //Информация для Авторов. – 2015. – 44 с.
10. Жарков А. А. Субъектная структура рынка жилой недвижимости //Молодой ученый. – 2013. – №. 57. – С. 305-308.
11. Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер. закон: принят Гос. Думой 29 дек. 2004 г.: по состоянию на 31 дек. 2014 г.]. – М.: Проспект, 2014. – 128 с.

12. Иванова Д. Г. Особенности развития рынка жилой недвижимости как основы национального богатства России. – 2013 – 58 с.
13. Интернет-портал аналитического агентства RWAY. – Обзор и анализ рынка недвижимости. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.rway.ru
14. Калашник, А.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебно-методический комплекс / А.Н. Калашник; НИУ БелГУ. – Белгород: НИУ БелГУ, 2012. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pegas.bsu.edu.ru/>
15. Калинин, В.М. Сокова, С.Д. Оценка технического состояния зданий: учебное пособи. – М.: Инфра-М, 2006. – 268 с.
16. Каминский, А.В. Ильин, М.О. Лебединский, В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014. – 168 с.
17. Кацман, В.Е. Косорукова, И.В. Родин, А.Ю. Оценочная деятельность: правовые, теоретические и математические основы: учебное пособие/В.Е. Кацман. – М.: ООО «Маркет ДС Корпорейшн» – 2008. – 256 с.
18. Когтева А.Н., Гавшина Е.А. Сравнительный анализ цен на рынке недвижимости : материалы 3 междунар. науч.- практич. конф.(г.Белгород, 25 ноября 2014 г.) : под научной ред. доц. Е.В. Никулиной: в 2 ч. – Белгород: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2015 Ч.1.- 404 с.
19. Королев А.С., Погарская О.С., Добродомова М.В., Калабина Л.Н. Паспорт г. Белгорода-2015. - МАУ «Институт муниципального развития и социальных технологий» при администрации г. Белгорода. – Белгород: МАУ «ИМРСТ»», 2016. – 86 с.
20. Котляр Э. А. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): учебное пособие / Э. А. Котляр. – Москва: ГУ ВШЭ, 2012. – 21 с.
21. Лихачев О. Н. Методы оценки недвижимости / О. Н. Лихачева. – Санкт-Петербург, 2012. – 247 с.

22. Малкина М. Ю., Щулепникова Е. А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // Экономический анализ: теория и практика. – 2012. – №. 20. – С. 275.
23. Мамай А.Н. Некоторые аспекты применения сроков исковой давности в банкротстве // Право и экономика - № 1, январь – 2008. – 19 с/
24. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Марченко А.В.; рец.: Ю.Ф. Симонов. - 3-е изд., перераб. и доп.. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2010. – 352 с.
25. Методология оценочной деятельности: современное состояние и перспективы развития в Российской Федерации. – М.: Фонд «Бюро экономического анализа», 2000. – 81 с.
26. Мирзоян Н. В. Оценка стоимости недвижимости // М.: Московская финансово-промышленная академия. – 2005. – 198 с.
27. Мокий М. С., Азоева О. В., Ивановский В. С. Экономика фирмы (учебник и практикум для бакалавров) // Международный журнал экспериментального образования. – 2014. – №. 1. – 187 с.
28. Недвижимость в Белгороде: информационный портал. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://realty.dmir.ru>
29. Озеров, Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб. : МКС, 2007. – 535 с.
30. Официальная статистика: Белгородстат [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belg.gks.ru>
31. «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005. – 254 с.
32. Оценка недвижимости: учебник для студентов вузов, обучающихся по спец. «Финансы и кредит»; Финансовая академия при Правительстве РФ, Ин-т профессиональной оценки; Под ред.: А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой; М-во образования РФ. – М.: Финансы и статистика, 2010. - 496 с.

33. Селезнева Н. Н. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности: учебно-методическое пособие [Текст] / Н. Н. Селезнева, Н. В. Селезнев. – Москва: Юрайт, 2012. – 164 с.
34. Сизикова Ю.А., Левченко В.П. Анализ стоимости земли в Белгородской области материалы 3 междунар. науч.- практич. конф.(г.Белгород, 25 ноября 2014 г.) : под научной ред. доц. Е.В. Никулиной: в 2 ч. – Белгород: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2015 Ч.1.- 404 с.
- 35.. Скамай Л. Г. Экономика недвижимости: учебное пособие [Текст] / Л. Г. Скамай. – Москва: Дело, 2010. – 318 с.
36. Стерник, Г. М. Стерник, С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: Экономика, 2009. – 606 с.
37. Строительные нормы и правила II-60-75. – М.: Стройиздат, 1987. – 127 с.
38. Тэпман, Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов/ под ред. В.А. Швандара. – М.: «ЮНИТИ-ДАНА», 2010. – 303 с.
39. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997. – 67 с.
40. Щербакова Н. А. Оценка недвижимости: теория и практика. М., 2011. – 315 с.
41. Электронная библиотека по исследованию недвижимости России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.issledovanie.ru
42. Электронно-библиотечная система «Лань». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.e.lanbook.com
43. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.biblioclub.ru.
44. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.

45. Консультант Плюс – справочная правовая система [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
46. Гумерова Ф.Г. Взаимодействие субъектов реального и финансового секторов экономики на российском рынке жилой недвижимости: дис. канд. экон. наук: 08.00.01/ Гумерова Фарида Габдульбаровна. - Казань, 2013. – 16 с.
47. Методика определения ликвидационной стоимости имущества. Автор Родин А.Ю. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://dom-khv.ucoz.ru/index/metodika_likvidacionnoj_stoimosti_imushhestva/0-405
48. Файловый архив для студентов. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.studfiles.ru/preview/3166841/>
49. Журавлев, Н. В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике / Н.В. Журавлев // Социально-экономические явления и процессы. – 2012. – № 1. – С. 4.
50. Коханенко В. В. Рынок недвижимости: состояние и проблемы развития. М., 1997
51. Недвижимость в Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ndv-31.ru>
52. Агафонова, М.С., Говоруха, А.А. Методы оценки стоимости объектов недвижимости [Электронный ресурс] / М.С. Агафонова, А.А. Говоруха // Современные наукоемкие технологии. – 2014. – №7-2. – Режим доступа: <http://www.top-technologies.ru/ru/article/view?id=34399>
53. Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с.
54. Цитович Н. Н. О сопоставимости результатов подходов при оценке недвижимости – принцип согласованности моделей [Текст] / Н. Н. Цитович, У. Я. Тазаян. – Москва: Вопросы оценки. 2015. – 186 с.
55. Яковлев В. И. К вопросу об обосновании и использовании аксиомы теории оценки / В. И. Яковлев. – Санкт-Петербург: Проблемы недвижимости, 2014. – 153 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

План объекта оценки (двухкомнатной квартиры вторичного рынка
недвижимости)

