

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНА

В.И. Полубинская, Е.Г. Яковлева

Тюменский государственный нефтегазовый университет (филиал ТюмГНГУ в г. Ноябрьске)
г. Ноябрьск, Россия, ЯНАО

Рынок недвижимости является одной из важнейших сфер российской экономики. Управление объектами недвижимости требует существенных инвестиционных вложений, а вопросы формирования, оценки и эффективного использования их инвестиционного потенциала являются актуальными для современной экономики, так как определяют современное состояние и динамику перспективного развития исследуемого рынка. В основном это связано с тем, что рынок недвижимости является самым крупным рынком с инвестиционной точки зрения. При этом в условиях нестабильности развития рыночной среды необходимо использование инновационных подходов, методов, моделей и механизмов развития инвестиционного потенциала объектов недвижимости, позволяющих существенно улучшить качество управления исследуемыми объектами.

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость: – увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов; – будущие периодические потоки денежных средств; – доход от перепродажи объекта в конце периода владения [2, с. 57].

Согласно ст.130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Одним из главных преимуществ при продаже недвижимости является правильно определенная цена на нее. Задача собственника – попасть в конъюнктуру рынка, предложить недвижимость по стоимости, адекватной той, которую просят за аналогичную. Для этого необходимо оценить имеющуюся недвижимость, используя услуги оценщика.

В данной работе представлены результаты определения рыночной стоимости объекта сравнительным подходом двухкомнатной квартиры, общей площадью 56,0 кв. м, расположенной по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Изыскателей, дом 4-Б, кв. 3.

Подходы к оценке (в соответствии с ФСО №1):

- 1) метод сравнительного анализа продаж (рыночный метод);
- 2) доходный метод, или метод капитализации доходов;
- 3) затратный метод, или метод калькуляции.

Содержание типового отчета по оценке недвижимости, как правило, включает несколько постоянных разделов:

- описание объекта оценки и прав на него;
- анализ и выводы оценщика относительно его наилучшего и наиболее эффективного использования;
- анализ рынка недвижимости; описание применяемых методик оценки;
- расчет стоимости с использованием различных подходов или обоснование от использования того или иного подхода;
- согласование результатов оценки и расчет итоговой стоимости объекта.

При проведении оценки недвижимости обязательна характеристика региона и обзор рынка недвижимости.

ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ

Ямало-Ненецкий автономный округ расположен на севере крупнейшей в мире Западно-Сибирской равнины. Лишь небольшая часть его территории находится на восточном склоне Уральского хребта. Округ занимает площадь более 750 тысяч квадратных километров. Самая северная материковая точка автономного округа находится на 73 градусе северной широты, в 800 км от Северного Полярного круга, за пределами которого находится более 50 % всей территории Ямало-Ненецкого автономного округа. На западе автономный округ граничит с Республикой Коми, на Юге – с Ханты-Мансийским автономным округом, на Востоке – с Таймырским автономным округом. Северная граница омывается водами Северного Ледовитого океана и является частью Государственной границы Российской Федерации.

В составе автономного округа 13 муниципальных образований, в том числе 7 городов и 6 районов. Наиболее крупные города, это Ноябрьск, Новый Уренгой, Надым, Салехард, Губкинский, Муравленко, Тарко-Сале, Лабытнанги. Общая численность населения около 500 тысяч человек, в том числе 32 тысячи представителей коренных национальностей: ненцы, ханты, селькупы. Столица автономного округа – город Салехард.

ГОРОД НОЯБРЬСК

История города Ноябрьска началась в начале ноября 1975 года. Расположен в Уральском федеральном округе, в центральной части Сибирских Увалов, на водоразделе рек Обь и Пур, близ озера Тету – Мамонтотай, в 1065 км к юго-востоку от Салехарда, в 1110 км к северо-западу от Тюмени и благодаря выгодному географическому расположению является южными воротами округа. 28 апреля 1982 года Ноябрьск получил статус города. Как торговый и транспортный узел он связан железной и автомобильными дорогами с основными городами Западной Сибири, а в южном направлении – со всеми регионами России. В Ноябрьске проживают более 109 тысяч человек, это 21 % жителей всего Ямала. Сегодня Ноябрьск молодой красивый город, который уверенно смотрит в будущее. Средний возраст горожан чуть больше 30 лет, большинство населения – активные, трудоспособные люди. Их усилиями Ноябрьск стал одним из самых развитых городов Ямала.

Через Ноябрьск проходит железнодорожная магистраль Тюмень – Новый Уренгой и автомобильная дорога, связывающая Ямал с Ханты-Мансийским округом и далее с «большой» землей. В городе есть современный аэропорт, способный принимать большегрузные самолеты.

В Ноябрьске хорошо развита инфраструктура и системы жизнеобеспечения города. Большое внимание власти уделяют облагораживанию территории города, формированию его архитектурного облика. На смену однотипным деревянным и панельным домам пришли современные, красивые здания. Среди них телепорт и пожарная часть – уникальные по своему проекту строения, аналогов которым нет во всей Западной Сибири. А музыкальная школа № 2 признана одним из самых красивых и комфортабельных учебных заведений в России. Визитная карточка города – православный храм Архистратига Михаила, одно из красивейших культовых сооружений севера Западной Сибири, а также мечеть, которая считается самой крупной во всей Тюменской области.

КРАТКИЙ ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ г. НОЯБРЬСК

Рынок жилой недвижимости г. Ноябрьска является динамично развивающимся и активным. Тенденции роста цен на жилую недвижимость сохраняются. Основными причинами является спрос на объекты недвижимости, не требующие значительных капитальных вложений, расположенные ближе к центру города. Жилая недвижимость в городе Ноябрьске расположена в районе, где практически отсутствуют промышленные предприятия.

Основной объем объектов жилой недвижимости построен в 80-е годы строительными трестами: «Обьнефтегазстрой», «Укртюменьжилстрой», «Муравленкожилстрой», «Строительно-монтажный трест», «Холмогортрубопроводстрой», и расположены жилые дома в центре города.

С 1980 г. первые жилые дома в жилых микрорайонах – «1», «2», «3», «5», «6», «7», «И-2», построены по типовой серии КПД (конструкции крупнопанельного домостроения) 094/БАМ (Киевский проект). Позже, в этих микрорайонах были построены дома, которых в городе ограниченное количество – это дома других типовых серий «Омский» и «Курганский» проекты. Микрорайоны «4» и «М» построены по проекту типовой серии КПД (конструкции крупнопанельного домостроения) -164/БАМ (Ленпроект).

Престижными можно назвать районы, по некоторым качествам превосходящие другие – это местоположение в центральной части города, эстетическая привлекательность городской среды, экологические данные, уровень социальной и транспортной инфраструктуры. В настоящее время продолжает существовать градация районов, что отражается на стоимости квартир. Наиболее дорогими и престижными являются жилые дома в микрорайонах – «1», «2», «3», «Г», «Д-1», «4», «6», «М», «И-2», «Д-1», «5», меньшим спросом пользуются жилые дома в микрорайонах – «7», «Л», «Н», «Б», «В», «А», «И» (в данных районах квартиры дешевле на 5–10 %). Еще меньшим спросом пользуются квартиры в микрорайонах – «Западный», «Н», Железнодорожников» и других небольших поселках города, цены на жилье здесь ниже в диапазоне от 8 до 40 %.

Примерно с 90-х годов началась застройка индивидуальными жилыми домами и коттеджами поселка Буровик, расположенного на окраине города, которая бурно продолжается и в настоящее время.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (п. 14 ФСО № 1).

I. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Общепринятым при продаже аналогичных объектов является расчет стоимости исходя из цены за единицу площади объекта жилой недвижимости.

Именно поэтому за единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м площади жилой недвижимости.

II. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта жилой недвижимости

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Подбор объектов аналогов приведен в таблице 1.

Таблица 1 – Исходные данные для расчета рыночной стоимости квартиры сравнительным подходом

| Характеристика | Объект оценки | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 | Объект 4 | Объект 5 |
|------------------------|--|-------------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|
| Сегмент рынка | рынок жилой недвижимости | | | | | |
| Текущее использование | Двухкомнатная квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме в деревянном исполнении | | | | | |
| Площадь, кв. м | 56,0 | 61,0 | 43,0 | 43,0 | 41,5 | 40,0 |
| Месторасположение | ул. Изыскателей, д. 4-Б | ул. Республики, 8 | пос. УТЖС | ул. 60 лет СССР, 13а | ул. Ямальская | пос. УТДС |
| Этаж/этажность дома | 1/2 | 1/2 | 1/1 | 2/2 | 2/2 | 1/1 |
| Цена предложения, руб. | | 2 300 000-00 | 1 600 000-00 | 1 800 000-00 | 2 250 000-00 | 1 800 000-00 |
| Цена за 1 кв. м, руб. | | 37 705-00 | 37 209-00 | 44 186-00 | 54 220-00 | 45 000-00 |
| Источник информации | Газета «Копейка» № 11 (719) за 26 марта 2015 г. | | | | | |
| | | 89224583676 | 89226336286 | 89615596900 | 89195500980 | 89199518820 |

В качестве сопоставимых объектов рассматривались объекты жилой недвижимости, пригодные для проживания, сопоставимые с оцениваемым объектом жилой недвижимости, что позволяет применить метод сравнения.

III. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта жилой недвижимости.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта жилой недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами жилой недвижимости (таблица 2).

Таблица 2 – Расчет откорректированной стоимости объекта оценки

| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Цена, руб. | | 2 300 000 | 1 600 000 | 1 800 000 | 2 250 000 | 1 800 000 |
| Площадь, кв. м | 56,0 | 61,0 | 43,0 | 43,0 | 41,5 | 40,0 |
| Стоимость 1 м кв., руб. | | 37 705 | 37 209 | 44 186 | 54 220 | 45 000 |
| Корректировка на условия сделки, % | | +15 | +15 | +15 | +15 | +15 |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м | | 43 360 | 42 790 | 50 814 | 62 350 | 51 750 |
| Корректировка на местоположение, % | | +3 | +3 | +2 | 0 | +2 |
| Стоимость после корректировки, руб./кв. м | | 44 660 | 44 074 | 51 830 | 62 350 | 52 785 |
| Весовой коэффициент | | 0,205 | 0,202 | 0,203 | 0,244 | 0,206 |
| Средневзвешенная стоимость 1 м кв. | | 7800 | 7596 | 10505 | 15203 | 10896 |
| Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб. | | 52 000 | | | | |
| Рыночная стоимость объекта S = 56,0 кв. м, руб. | | 2 912 000 | | | | |

Размер весовых коэффициентов (обоснование схемы согласования результатов) определяется экспертно с учетом количества и качества, принятых в результате оценки допущений.

IV. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта жилой недвижимости.

1. Корректировка на торг.

При определении корректировки на торг следует отметить, что получение официальной информации о реальной цене сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости практически невозможно, так как участники сделок предпочитают не разглашать подобную информацию. Как правило, в данных случаях всегда имеет место торг.

2. Корректировка на дату продажи (предложения).

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.

3. Корректировка на условия сделки.

При оценке объекта, в отношении которого субъекты намерены совершить сделку, учитываются и условия самой сделки. 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 связи с тем, что объект оценки предназначен для переселения из ветхого и аварийного жилья, а не реализуется на свободном рынке недвижимости, то в расчетах используется повышающая корректировка на условия сделки +15 %.

4. Корректировка на право собственности.

На стоимость объекта влияет множество факторов. При этом нужно учитывать и параметры, снижающие его стоимость. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 5–10 % на понижение стоимости.

5. Корректировка на местоположение.

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существую-

ших рыночных отношений. Если объект оценки расположен в центральной части города, то в расчетах используется повышающая корректировка на местоположение +2 %.

6. 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. Корректировка на этаж, по мнению многих риелторов города, составляет 3 % – на первый и на последний этаж.

7. Корректировка на класс качества отделки.

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом. Безупречная и качественная отделка увеличивают цену на 10 %.

Корректировка на класс качества отделки рассчитывается по аналогии с похожей квартирой.

8. Корректировка на тип дома.

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 5–10 % квартиры-аналога, расположенной в кирпичном или кирпично-монолитном доме.

9. Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Величина поправки (корректировки) составляет от 1 до 5 %.

Анализ достаточности и достоверности информации. Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который применяется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле (1):

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \cdot 100 \%, \quad (1)$$

где σ – среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} – среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле (2):

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n-1}}, \quad (2)$$

где S^2 – дисперсия выборки;

n – количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 25 % [1, с. 96]. Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 25 %, т. е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице 3.

Таблица 3 – Коэффициента вариации для полученной выборки

| Наименование объекта | $P_n \cdot K_{1-p}$, руб. | P_{cp} , руб. | σ , руб. | v , % |
|----------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Объект-аналог 1 | 37 705 | 52 000 | 8 467 | 16,9 |
| Объект-аналог 2 | 41 860 | | | |
| Объект-аналог 3 | 44 186 | | | |
| Объект-аналог 4 | 55 421 | | | |
| Объект-аналог 5 | 47 745 | | | |

Данная информация является достаточной.

Согласно ст. 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров

(работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Вывод. Расчетная стоимость двухкомнатной квартиры, общей площадью 56,0 кв.м, расположенной по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Ноябрьск, ул. Изыскателей, дом 4-Б, кв. 3, рассчитанная сравнительным подходом на дату оценки: 2 912 000 рублей (два миллиона девятьсот двенадцать тысяч рублей).

Литература

1. *Грибовский, С. В.* Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества : учеб.-метод. пособие / С. В. Грибовский, С. А. Сивец. – М. : ИНФРА-М, 2011. – 213 с.
2. *Иванова, Е. Н.* Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие / Е. Н. Иванова. – М. : КноРус, 2010. – 185 с.
3. «КонсультантПлюс». – Режим доступа : <http://www.consultant.ru/>.