Министерство образования и науки Российской Федерации

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Институт повышения квалификации и профессиональной переподготовки специалистов

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЗДАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА С ЦЕЛЬЮ СТРАХОВАНИЯ НА ПЕРИОД ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ФАСАДА

ДР-2017-ЭС-ПП/16

Слушатель: Герасимова Н. Н.

Руководитель: профессор, к. э. н., доц. Малинина Н. А.

Санкт-Петербург

2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 4-6

ГЛАВА 1. АНАЛИЗ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ 7-17

1.1. Обзор рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге 7-14
1.2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга 15-17

ГЛАВА 2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 18-46

2.1. Регулирование оценочной деятельности 18-24
2.2. Принципы оценки недвижимости 25-29
2.3. Методы оценки недвижимости 29-46

ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ИСТОРИЧЕСКОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КАМЕНООСТРОВСКИЙ ПРОСПЕКТ Д. 16/ АВСТРИЙСКАЯ ПЛОЩАДЬ Д. 5 47-56

3.1. Историческая справка объекта 47-50
3.2. Расчет рыночной стоимости исторического объекта с использованием затратного подхода 51-58

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дат	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЗДАНИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА С ЦЕЛЬЮ СТРАХОВАНИЯ НА ПЕРИОД ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ФАСАДА	Лит.	Лист	Листов
Разраб.		Герасимова Н.						
Провер.		Малинина Н.А.				ИПК СПбГАСУ-17 ГР.ЭС-ПП/16		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 59-60

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 60

ПРИЛОЖЕНИЯ

ВВЕДЕНИЕ

Данная дипломная работа на тему: «Расчет рыночной стоимости исторического здания с использованием затратного подхода с целью страхования на период осуществления капитального ремонта фасада» посвящена анализу методики расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости.

Дипломная работа состоит из введения и трёх глав. В первой главе рассматривается «Теоретические основы оценки недвижимости» и вторая глава посвящена Анализу жилой недвижимости в Санкт-Петербурге, в третьей главе приводится расчёт рыночной стоимости исторического здания, расположенного по адресу Каменноостровский проспект д.16 с использованием затратного метода.

18 февраля 2014 г Правительство Санкт-Петербурга приняло Постановление «О Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге». Региональная программа сформирована на период 25 лет и предусматривает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по видам работ, установленных Жилищным кодексом РФ и Законом Санкт-Петербурга, с учётом предусмотренного финансирования.

На основании вышеуказанного постановления, в 2018 г по адресу г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект д.16 планируется капитальный ремонт фасада.

Во избежание всех видов рисков, связанных с проведением капитального ремонта стоит застраховать объект.

Страхование – это самый распространённый и надёжный способ защиты имущества, различных материальных и нематериальных ценностей от различных неприятных и всевозможных рисков.

Самый приемлемый и актуальный метод оценки для целей страхования исторического здания - затратный подход расчёта рыночной стоимости. Затратный метод позволяет быстро и эффективно рассчитать рыночную стоимость

повреждённой или утерянной части имущественного объекта. Затратный подход в своей методологии основан на сметно-нормативной базе строительных нормативов, что в результате гарантирует получение наиболее достоверных и объективных результатов.

В России деятельность по оценке недвижимости начала наиболее активно развиваться с 1997 года – т.е. с момента начала приватизации. Создание института оценочной деятельности было сформировано объективными потребностями в экономике. До лета 2006 г. право заниматься оценочной деятельностью приобреталось на основании лицензий. Летом 2006 года Президент России Владимир Путин подписал ФЗ "О внесении изменений в федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", предусматривавший замену лицензирования оценочной деятельности в России обязательным членством оценщиков в профессиональных объединениях - саморегулируемых организациях. В законе об окончательном переходе к новой системе регулирования оценочной деятельности предусматривается, что оценщик обязан быть членом профильной саморегулируемой организации и соблюдать в своей работе как федеральные стандарты оценки, так и стандарты, и правила данной организации. Для государственного регулирования оценочной деятельности планируется также создание Национального совета по оценочной деятельности, в компетенцию которого будут входить такие вопросы как разработка федеральных стандартов оценки, представление интересов отрасли в органах государственной власти, рассмотрение обращений как организаций оценщиков, так и потребителей предоставляемых ими услуг.

Специфика оценочной деятельности заключается в необходимости нестандартных подходов к объектам оценки. В то же время существует ряд устойчивых критериев оценки объектов недвижимости.

В процессе оценки объекта недвижимости учитываются её компоненты - субъекты, объект и рыночная среда. Принципы оценки недвижимости отражают специфику этих компонентов.

Известно несколько методов оценки объектов недвижимости, используемых для различных видов объектов. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, в том числе от характера объекта, цели и функций оценки, от имеющейся в распоряжении эксперта информации.

В Российской Федерации используется американская классификация методов оценки недвижимости, в соответствии с которой различают три основных подхода к оценке стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный и рыночный, на основе которых определяются различные виды стоимости объекта – рыночная, инвестиционная, восстановительная, стоимость замещения и т.д. В данной работе при расчёте рыночной стоимости исторического здания мы остановились на затратном методе, который предусматривает оценку стоимости полного воспроизводства наколенного износа оцениваемого объекта недвижимости за вычетом физического, морального и экономического износа.

ГЛАВА 1. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В этом пункте проведен анализ рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге, для определения наиболее эффективного и лучшего использования объекта исторической недвижимости. В сегменте жилой недвижимости рассмотрены по данным за 2016-2017 год.

Обзор рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге за 2016-2017 год

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 1,5%, это 1531 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в марте 2017 года составил 104,1 тыс. руб. за кв. м. Данные предоставлены в рисунках 1.1-1.2

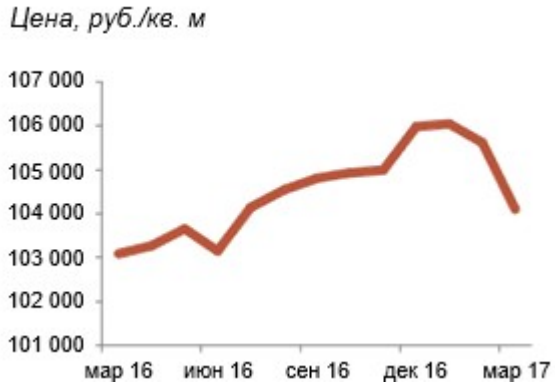


Рис. 1.1.



Рис. 1.2.

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в марте 2017 года 21,9% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 40,2% от

объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 22,0%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 16,0% от всего предложения. Данные представлены в рисунке 1.2-1.3.

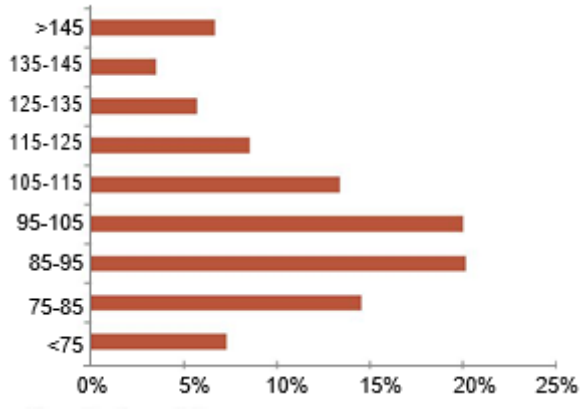


Рис. 1.3. Распределение цены (тыс.руб/кв.м), % от общего объема

Тыс. руб./кв. м	Февраль 2017	Март 2017
<75	7.10%	7.30%
75-85	14.94%	14.56%
85-95	19.81%	20.18%
95-105	19.10%	20.02%
105-115	13.72%	13.43%
115-125	8.60%	8.56%
125-135	5.69%	5.75%
135-145	3.65%	3.52%
>145	7.39%	6.69%

Рис.1.3 Распределение цены (тыс.руб/кв.м), % от общего объема

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры понизилась за минувший месяц на 1,4%, на двухкомнатные понизилась на 1,4%. Трехкомнатные квартиры подешевели на 1,5%. Средние цены предложения на конец марта 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4 млн руб., на двухкомнатные – 5,9 млн руб., на трехкомнатные – 8,4 млн руб. Данные предоставлены на рисунке 1.4.

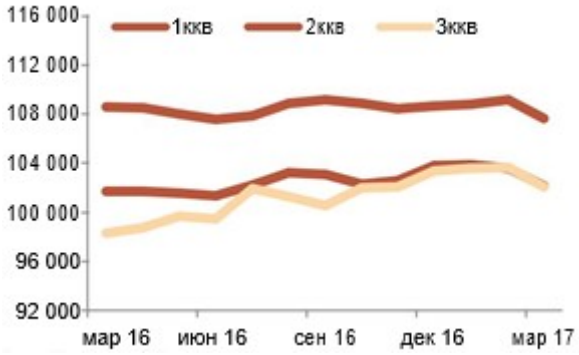


Рис.1.4 Цена по типу квартир, руб./кв.м

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший месяц больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в кирпичных домах и панельных домах новой постройки. Данные представлены в рисунке 1.5

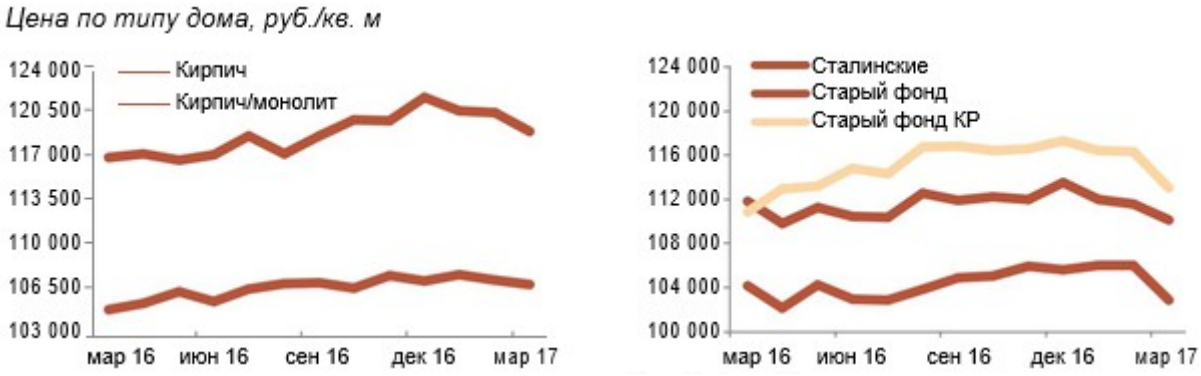


Рис.1.5 Цена по типу дома, руб./кв.м

За прошедший месяц самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали однокомнатные квартиры в домах старого фонда с капитальным ремонтом. Изменение составило - 6,8%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Цена квартир составляет 125,0 тыс. руб. за кв. м (в среднем 12,6 млн руб. за квартиру). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец марта 2017 года средняя цена предложения составила 81,9 тыс. руб. за кв. м (5,1 млн руб. за квартиру). Данные представлены в таблице 1.1-1.3

Таблица 1.1

Цена по типу дома и типу квартиры, руб./кв.м

Студии и однокомнатные квартиры

Тип дома	Тыс.руб	Руб./кв.м	Изменение за месяц
Кирпич	3866	107 243	-0,5%
Кирпич/монолит	4428	115 612	-1,0%
Монолит	4057	106 376	-2,5%
Новая панель	3702	100 582	0,3%
Сталинские	4478	118 730	6,4%
Старая панель	3308	99 389	1,3%
Старый фонд	4616	118 553	1,5%
Старый фонд КР	5078	119 989	-6,8%

Таблица 1.2

Двухкомнатные квартиры

Тип дома	Тыс.руб	Руб./кв.м	Изменение за месяц
Кирпич	5955	105 381	0,4%
Кирпич/монолит	7966	119 127	-1,5%
Монолит	6689	103 790	-2,4%
Новая панель	4862	91 370	-1,2%
Сталинские	6530	115 221	0,8%
Старая панель	4145	86 956	-0,6%
Старый фонд	6799	106 835	0,2%
Старый фонд КР	7931	120 259	-3,9%

Таблица 1.3

Тип дома	Тыс.руб	Руб./кв.м	Изменение за месяц
Кирпич	8769	107 015	1,0%

Кирпич/монолит	12 551	125 034	1,4%
Монолит	9030	99 669	2,7%
Новая панель	6380	88 818	0,2%
Сталинские	8818	109 582	4,6%
Старая панель	5116	81 941	-0,9%
Старый фонд	8436	103 483	-2,0%
Старый фонд КР	10 032	112 516	-2,0%

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в марте 2017 года – от 101,6 до 151,9 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах Петербурга, «квадрат» жилья в них стоит в среднем от 81,1 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома. Данные представлены в таблице 1.4-1.6.

Таблица 1.4

Район	**Студии и однокомнатные квартиры**			
	Цена, руб./кв.м		**Изменение за месяц**	
	февраль2017	**март 2017**	**руб./кв.м**	**%**
Адмиралтейский	107081	101632	-2237	-1,70%
Василеостровский	118702	117035	-1554	-1,20%
Выборгский	96422	94278	-1770	-1,70%
Калиниский	88026	88919	-256	-0,20%
Кировский	91642	91247	102	0,10%
Красногвардейский	91072	89557	1101	1,10%
Красносельский	82224	92137	-3790	-4%
Московский	117098	121005	-856	-0,70%
Невский	86951	99897	355	0,40%
Петроградский	154999	151949	-2567	-1,70%
Приморский	104958	110587	-1342	-1,20%
Фрунзенский	91078	109007	-96	-0,90%
Центральный	130488	131949	-2794	-2,10%

Таблица 1.5

Район	Двухкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв.м		Изменение за месяц	
	февраль 2017	март 2017	руб./кв.м	%
Адмиралтейский	111065	108636	-2429	-2,20%
Василиостровский	119951	120055	105	0,10%
Выборгский	101707	100144	-1563	-1,50%
Калиниский	93598	92288	-1310	-1,40%
Кировский	95650	92978	-2672	-2,80%
Красногвардейский	88498	88726	229	0,30%
Красносельский	85761	84014	-1747	-2%
Московский	118271	114249	-4022	-3,40%
Невский	90918	90654	-265	0,30%
Петроградский	150045	147929	-2116	-1,40%
Приморский	108924	106347	-2577	-2,40%
Фрунзенский	92975	92651	-324	-0,30%
Центральный	127974	124843	-3131	-2,40%

Таблица 1.6

Район	Трехкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв.м		Изменение за месяц	
	февраль 2017	март 2017	руб./кв.м	%
Адмиралтейский	107081	101632	-5448	-5,10%
Василеостровский	118702	117035	-1667	-1,40%
Выборгский	96422	94278	-2143	-2,20%
Калиниский	88026	88919	892	1,00%
Кировский	91642	91247	-395	-0,40%
Красногвардейский	91072	89557	-1514	-1,70%
Красносельский	82224	81075	-1149	-1%
Московский	117098	112079	-5019	-4,30%
Невский	86951	88988	2038	2,30%
Петроградский	154999	149085	-5914	-3,80%
Приморский	104958	101210	-3748	-3,60%
Фрунзенский	91078	91039	-39	0,00%
Центральный	130488	131708	1219	0,90%

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 62,9% рынка, трехкомнатные – 28,0%, многокомнатные – 9,1% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома в марте 2017-го, как и в феврале 2017-го, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец марта 2017-го составляет 43,1%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 25,1% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах. Данные предоставлены в рисунках 1.6-1.7.



Рис.1.6



Рис.1.7

В структуре предложения по районам на конец марта лидирующие позиции занимают Приморский, Выборгский и Невский районы Петербурга – 12,6%, 11,1% и 10,8% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,7% от

общего объема выставленных на продажу квартир. Данные представлены в рисунке 1.8.

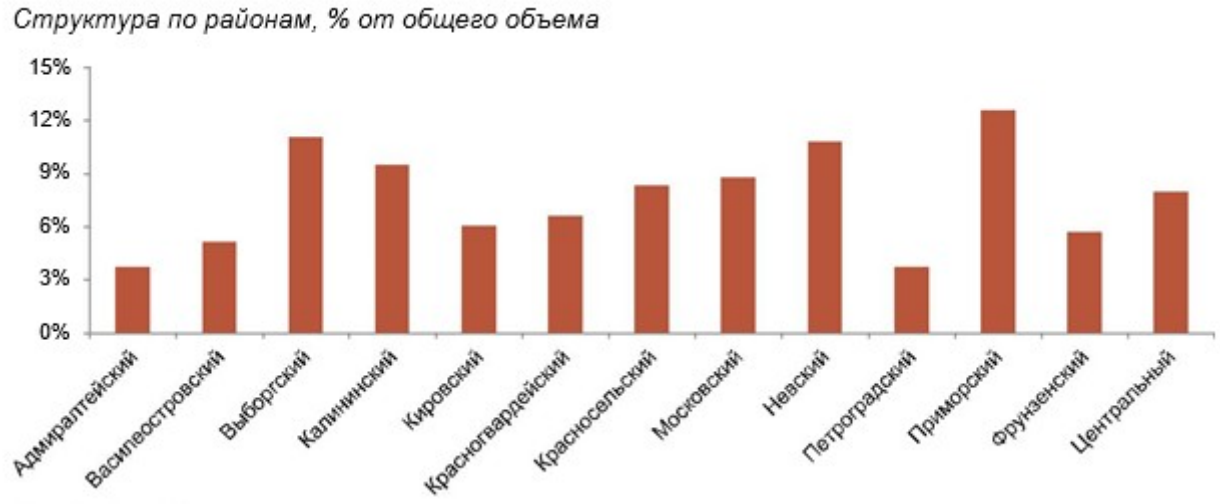


Рис.1.8

По данным ГК «Бюллетень Недвижимости» на 20.03.17 года самое дорогое жилье на вторичном рынке квартир предлагается в Петроградском и Центральном районах Петербурга: средняя цена предложения за рассматриваемый период – 154,5 и 134,7 тыс.руб за кв.м соответственно.

Так же дорогим являются Василеостровский и Московский районы: цена квадратного метра здесь в среднем составляет 127,5 и 121,8 тыс.руб.

Самое дешевое жилье предлагается в Красносельском районе Петербурга –стоимость 82,7 тыс.руб, а так же в Невском районе,где квартиры в среднем стоят 86,9 тыс. руб. за кв.м.

Подводя итоги, мы можем увидеть, что на вторичном рынке наблюдается спад по уровню цен, так и по уровню спроса. Судьба вторичного рынка на конец 2017 года будет зависеть от положения дел в российской экономике и платежеспособности граждан, а так же от ситуации в сфере ипотечного кредитования.

Далее мы рассмотрим региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга, с помощью этой программы мы узнаем сроки, когда будет проведен капитальный ремонт по нашему объекту.

2.2 Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 84 от 18.02.2014 утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге.

Региональная программа подготовлена во исполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Закона Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге».

В Региональную программу включены все многоквартирные дома, расположенные в Санкт-Петербурге, за исключением многоквартирных домов признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу либо реконструкции.

Региональная программа сформирована на период 25 лет и предусматривает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по видам работ, установленных Жилищным кодексом РФ и Законом Санкт-Петербурга, с учетом предусмотренного финансирования. При условии увеличения финансирования программа будет корректироваться, в части приближения сроков проведения ремонтов на более ранний период.

Очередность проведения капитального ремонта определена в соответствии с двумя критериями оценки состояния многоквартирных домов, установленных Законом Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге», в числе которых - физический износ конструктивных элементов дома или инженерного оборудования и их продолжительность эксплуатации (межремонтный срок). Третий критерий – это аварийное состояние конструкций. При выявлении аварийности отдельных элементов, дом включается в краткосрочный план реализации региональной программы в первую очередь. Делаться это будет при ежегодной актуализации программы.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 85 утвержден Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге на 2014 год.

Краткосрочный план составлен в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в объеме средств 7, 052 млрд.руб., предусмотренных в бюджете Санкт-Петербурга на 2014 год. (Средства, собранные от собственников помещений в ноябре-декабре 2014 года, будут аккумулироваться на счетах для дальнейшего их использования, начиная с 2015 года.)

Всего Краткосрочным планом предусмотрено провести тот или иной ремонт в 1358 многоквартирных домах.

В числе приоритетных работ, включенных в Краткосрочный план, являются работы по замене лифтов – будет заменено 1966 лифтов в 405 домах. Также краткосрочным планом предусмотрен ремонт крыш на 366 домах, ремонт фасадов 194 домов, ремонт холодного водоснабжения в 188 домах и горячего водоснабжения в 128 домах, а также другие работы.

В 2015 г Проект Краткосрочного плана сформирован на общую сумму 7,03 млрд.руб и предусматривает проведение капитального ремонта общего имущества в 1699 многоквартирных домах по 2757 видам работ. Наибольший объем средств в 2015 году будет направлен на замену лифтов – 38% (от общего объема средств), ремонт инженерных сетей – 36%, ремонт фасадов – 15% (ремонт фасадов запланировано провести в 161 многоквартирном доме, площадью 728,8 тыс.кв.м.)

Работы, предусмотренные Краткосрочным планом будут финансироваться только за счёт средств государственной поддержки, предоставляемой в виде субсидий из бюджета Санкт-Петербурга.

Средства собственников, собранные в ноябре-декабре 2014 года будут направлены в 2015 году на разработку проектной документации на объекты 2016 г.

По данным региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге (дата актуальности публикуемых сведений региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД: 06.09.2016) по адресу г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 16 запланированы следующие виды работ:

Период ремонта крыши: **2030 - 2032 гг.**

Период ремонта фасадов: **2018 - 2020 гг.**

Период ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения: **2015 - 2017 гг.**

Период ремонта подвальных помещений: **2033 - 2035 гг.**

Период изготовления проектной документации: **2014 - 2037 гг.**

ГЛАВА 2. ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ОБЪЕКТА.

2.1. Регулирование оценочной деятельности

Регулирование оценочной деятельности как в России, так и в некоторых других странах происходит тремя разными механизмами:

- правовое регулирование;
- государственное регулирование;
- саморегулирование;

Правовое регулирование

Это регулирование с помощью норм права. Осуществляется посредством наделения сторон при осуществлении оценочной деятельности надлежащими правами и обязательствами. Законодатель создает рамки действия субъектов правоотношений. При этом главным методом защиты прав считается судебная защита. В случае нарушения норм права, в принципе, отсутствует необходимость обращения в регулирующий орган. Судебное решение имеет большую силу, чем решение такого органа. В случае отмены государственного регулирования оценочной деятельности, правовое регулирование не перестанет иметь силы.

Одной из проблем в области правового регулирования оценочной деятельности является неподготовленность российской правовой системы к терминологии и методологии профессиональной оценки. Стандарты и законодательство по оценке стран с развитой рыночной экономикой представляют собой гибкий инструмент. Так оценщики имеют механизмы отхода от стандартов в проведении оценочных работ. Общее настроение регулятивных актов по оценке представляет собой методологическую базу, ориентир для действия, профессиональным кодексом работы. Специфика оценочной деятельности, как работы требующей не всегда стандартных подходов к объектам и целям оценки, носящей исследовательский характер и требующей, особенно в российских условиях, гибкости в методологии и свободы оценщика в выборе путей проведения оценки, не может регулироваться жесткими законами и стандартами.

Стоит отметить, принятое законодательство и нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность и обязательные к применению, в целом, соблюдаются.

Государственное регулирование

Необходимость государственного регулирования оценочной деятельности возникла в России в связи с переходным периодом. В традиции регулирования присутствует насаждение "сверху" профессионального института, в целях быстрейшего формирования оценочной деятельности в РФ. Создание института оценочной деятельности сформировано объективными потребностями в экономике, для упорядочивания имущественных отношений, защиты государственного и частного имущества от правонарушений в области оборота имущества. Регулирование оценочной деятельности интегрировано в правовую систему РФ. Так, например, оно связано с некоторыми положениями оборота госсобственности в части приватизации: с 1997 года приватизация в РФ признается возмездным процессом, а для адекватного определения стоимости, пополнения бюджета и не допущение приватизации государственного имущества с нарушением интересов РФ необходимы развитые оценочные отношения, с участием государства в их становлении для защиты собственных интересов.

Сфера государственного и правового регулирования оценочной деятельности можно разграничить как функции и деятельность государственных органов, направленных на контроль за оценочной деятельностью и сферу действия норм права, определяющих права и обязанности субъектов оценочной деятельности, соответственно. К сфере государственного регулирования оценочной деятельности можно отнести принятие Минимуществом РФ методик оценки некоторых видов объектов имущества, но необязательных к применению. Так, некоторые методические рекомендации (например, "Методические рекомендации по оценке объектов интеллектуальной собственности") не носят обязательный характер, но являются рекомендательными к использованию. Таким образом, одной из основных целей государственного регулирования является повышение качества

оценочных услуг. Однако, стоит отметить другие меры государственного регулирования оценочной деятельности, направленные на защиту прав и интересов граждан в ходе осуществления оценочной деятельности, которые вытекают из сути лицензирования оценочных услуг - это функции государственного регулирования, в задачи которых входит администрирование деятельности лицензиатов (учет, выдача, приостановления или прекращения лицензий), проведение проверок, инспекция отчетов. Значительный спектр отношений, связанных с регулированием оценочной деятельности, связан с функциями Министерства имущественных отношений РФ. Минимущество определено как контрольный орган. Смысл контрольных функций заключается в осуществлении функций органа исполнительной власти. Такие отношения носят не равный характер (контролируемый субъект оценочной деятельности не может ставить свои условия взаимоотношений с государственным органом), но, в то же время, по принципу административного права, государственный орган должен устанавливать равные правила для всех контролируемых субъектов. Государственный орган исполнительной власти вправе производить решения – применять меры воздействия на субъекты управления, давать указания, требовать объяснений и прочие.

Основными инструментами регулирования деятельности по оценке являются:

- Лицензирование;
- система Стандартов;
- система сертификации качества услуг;
- унификация учебных программ по подготовки оценщиков;
- создание условий для развития и становления саморегулируемых профессиональных объединений оценщиков;
- организация процесса включения процедур и методов профессиональной оценки в общее законодательство;
- контроль за исполнением законодательства в области оценки;

Саморегулирование

В последнее время четко прослеживается тенденция перехода от государственного регулирования оценочной деятельности к ее саморегулированию. Основной идеей перехода к саморегулированию является постулат либеральных реформ о не тождественности категорий государства и общества. В условиях либеральных отношений государство должно ограничить свои регулирующие функции и по возможности передать большинство возможных регулирующих полномочий общественным механизмам. Необходимость отказаться от государственного доминирования продиктована проводимыми либеральными реформами в РФ. Кроме того, реформы проводятся исходя из сложившейся международной практики. Так, в большинстве стран с развитой рыночной экономикой функции по регулированию оценочной деятельности переданы саморегулируемым организациям.

Конечно, проводимая реформа регулирования оценочной деятельности имеет свои проблемы, основной из которых является насаждение перемен "сверху", попытка создания государством общественных механизмов регулирования.

Основными различиями государственного регулирования и саморегулирования оценочной деятельности является: регулирующий субъект, степень подкрепления регламентирующих деятельность актов, силой государства в регулятивных полномочиях.

Основным положительным моментом в переходе от государственного регулирования к саморегулированию является то, что профессиональные общественные объединения, кроме контроля над соблюдением законодательства в области оценочной деятельности, могут проводить контроль за соблюдением этических норм профессиональной деятельности, что повышает престиж профессии и обеспечивает качество оценочных услуг.

Этика оценщика представляет собой систему ценностей оценщика, как субъекта определенной профессии. Этичное поведение оценщика направлено на благо профессии в целом, на укрепление доверия к профессии. Этика- это

представление о должном и не должном поведении она не подпадает под сферу государственного или правового регулирования. Нарушение этики не может повлечь юридических или административных санкций со стороны государственных органов, однако может повлечь определенные негативные последствия, исходящие от саморегулируемой организации.

В российских условиях саморегулирование оценочной деятельности может позволить внедрить международные стандарты оценки, при этом, не адаптируя его терминологию к российскому законодательству и не внося существенных изменений, что необходимо при государственном регулировании оценочной деятельности и является серьезным барьером в регулировании.

Однако, саморегулирование не идеальный инструмент контроля за оценочной деятельностью. В международной практике профессиональные организации оценщиков устанавливают серьезные барьеры для вступления в профессию оценщиков. Существует опасность превращения саморегулируемых организаций в закрытые "касты", что снизит конкуренцию на рынке и может отрицательно сказаться на качестве оценочных услуг. Отчасти, для предотвращения этого явления и полного саморегулирования оценочных услуг необходимо участие в сертификации оценщиков потребителей их услуг, однако это, в свою очередь, может стать угрозой независимости оценщиков.

В представленной ниже таблице 2.1 приведены основные достоинства и недостатки систем контроля над оценочной деятельностью.

Таблица 2.1

Сравнительный анализ систем контроля над оценочной деятельностью

Вид регулирования	Преимущества	Недостатки

Государственное	Подкрепление решений и нормативных актов силой государственной власти. Установление равенства контролируемых субъектов, подконтрольность государству контролирующего органа. Информированность государственной власти, эффективные рычаги воздействия на подконтрольные субъекты.	Издержки государственной власти на поддержание аппарата контролирующих органов. Низкая привлекательность государственной службы в сегодняшний момент, недостаток кадров. Доминирование публичных интересов, снижает профессиональную общность оценщиков.
Саморегулирование	Повышает общность оценщиков как профессии, понимание общих интересов оценщиков, профессиональная работа над стандартами. Самостоятельные рычаги влияния на свою деятельность.	Опасность формирования ситуации с возможной «закрытостью», «кастовостью» профессии. Возможность превращения в закрытую систему, неподконтрольную обществу.
Сочетание государственного и саморегулирования	Попытка объединить положительные свойства и государственного и саморегулирования оценочной деятельности.	Неизбежность смещения центра влияния – доминирование либо государственного, либо саморегулирования. Нестабильность системы, не достижение поставленных целей.

В то же время, вокруг установления той или иной системы регулирования или контролирующего органа разворачивался и до сих пор существует конфликт интересов.

Интересы различных органов, структур, центров влияния на вопросы регулирования оценочной деятельностью связаны со следующими позициями:

- возможности лицензирования и создание барьеров для вступления в деятельность, установления образовательных цензов;
- установление стандартов оценки;
- регулирование качества услуг;
- возможности контроля рынка оценочных услуг;
- определение степени свободы оценщиков, передел рынка, контроль за оценщиками;

- регулирование статуса отчетов об оценки, определении их силы, возможности их оспаривания, пределов возможности служения отчета для частных интересов;
- контроль за привлечением к ответственности оценщиков;
- определение степени независимости оценщиков.

Влияния на процесс утверждения отчета об оценке как документа имеющего силу доказательственного значения влияния на потребителей оценочных услуг, использование инструментов вызывания, торможения, ускорения, прерывания хозяйственных процессов и перераспределения собственности

В данный момент модно утверждать, что доминирующим механизмом регулирования оценочной деятельности является государственное регулирования. При принятии решения об уполномоченном органе контролирующего оценочную деятельность Правительством России учтены возможные интересы различных министерств и ведомств и принято решение, что оптимальным органом, контролирующим оценочную деятельность в России, является Министерство Имущественных Отношений РФ. Однако уже в 2004 году возможны существенные трансформации в регулировании данной сферы консалтинговых услуг.

В качестве вывода данного параграфа следует отметить, что решения об установлении той или иной системы регулирования оценочной деятельности должны быть взвешены и должны учитывать, как целесообразность той или иной формы регулирования, так и интересы оценщиков, потребителей их услуг, государства и общества. Необходимо также предотвратить скоропалительные решения в этой сфере, конечно, без ущерба реформирования системы регулирования оценочной деятельности.

2.2. Принципы оценки недвижимости

Принципы оценки объектов недвижимости – это методические правила, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости. Поскольку в процессе оценки объектов недвижимости взаимодействуют субъект, объект и рыночная среда, принципы оценки недвижимости отражают интересы этих элементов.

Все принципы сформированы в группы:

- основанные на представлениях пользователя;
- связанные с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением;
- связанные с рыночной средой;
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости и земельного участка (НиНЭИ).

Все рассматриваемые в данном разделе принципы оценки недвижимости связаны между собой. Оценивая объект недвижимости, необходимо стремиться к учету всех или основных принципов оценки. Это необходимо, чтобы получить более достоверную и точную оценку стоимости объекта недвижимости.

Принципы, основанные на представлениях пользователя

В основе позиции, отражающей точку зрения пользователя, лежат следующие принципы:

- принцип полезности;
- принцип замещения;
- принцип ожидания;

Принцип полезности заключается в том, недвижимость может быть полезной конкретному собственнику для реализации его потребностей - экономических, личных и т.д. Для недвижимости, приносящей доход, полезность выражается в виде потока доходов.

Принцип замещения заключается в том, что максимальная цена недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Типичный благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта одинаковой полезности на местном рынке. При прогнозе будущих доходов он будет учитывать доходность аналогичных объектов.

Принцип ожидания характеризует точку зрения пользователя на будущие выгоды и их настоящую стоимость. Ожидание будущих выгод связано с вероятностью изменения их величины и характера, а это, в свою очередь, может повлиять на настоящую стоимость собственности. В основе принципа ожидания лежит теория изменения стоимости денег во времени.

Принципы, связанные с объектом недвижимости и его улучшением

В основе позиции, отражающей взаимоотношения компонентов собственности, лежат следующие принципы:

- принцип добавочной продуктивности;
- принцип вклада;
- принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи;
- принцип баланса;
- принцип экономического размера;
- принцип экономического разделения.

Добавочная продуктивность определяется чистым доходом, относящимся к земле, после компенсации затрат на труд, капитал и управление.

Добавочная продуктивность возникает в результате того, что земля позволяет получать дополнительные доходы за счет максимизации выручки от продаж, минимизации издержек или удовлетворения особых потребностей.

Вклад - это сумма, на которую изменяется стоимость собственности вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента факторов производства. Другими

словами, вклад - это то добавление в стоимость собственности, которое является результатом наличия конкретного элемента фактора производства. Принцип вклада часто используется для определения излишних или недостающих улучшений при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципа возрастающей и уменьшающейся отдачи заключается в том, что по мере увеличения какого-либо ресурса факторов производства рост чистой отдачи сначала увеличивается, а затем начинает уменьшаться.

Принцип баланса состоит в том, что любому типу собственности соответствует оптимальное сочетание факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость земли.

Если нарушается принцип баланса, то появляется "недоулучшенная" или "переулучшенная" собственность. В любом из этих случаев земля теряет стоимость из-за неэффективного использования, а риск по вероятным сделкам с такой собственностью увеличивается.

Принцип экономического размера гласит о том, что на любом рынке существует оптимальное количество земли, необходимое для наиболее эффективного использования различных типов собственности.

Принцип экономического разделения говорит о том, что имущественные права на собственность следует разделять и соединять таким образом, чтобы стоимость собственности при этом увеличивалась.

Принципы, связанные с рыночной средой

В основе позиции, отражающей точку зрения рынка, лежат следующие принципы:

- принцип зависимости;
- принцип соответствия;
- принцип предложения и спроса;
- принцип конкуренции;
- принцип изменения;

Принцип зависимости говорит о том, что стоимость оцениваемой собственности зависит от характера и стоимости окружающей собственности.

Качество месторасположения зависит от соответствия параметров участка принятому в данном месте типу землепользования и от его близости к экономическим центрам (для доходной недвижимости).

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень архитектуры, удобств, характера использования собственности соответствуют потребностям и ожиданиям местного рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке.

Вследствие несовершенства рынка недвижимости, цены на нее не всегда определяются только спросом и предложением. Кроме того, на рынке недвижимости могут действовать внешние ограничения (например, государственные), нарушая типовой характер взаимодействия этих факторов.

Принцип конкуренции утверждает, что, когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, конкуренция на данном рынке увеличивается, что приводит к снижению среднего уровня доходов.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости недвижимости во времени. Изменение стоимости происходит как в результате изменения самой недвижимости (например, физическое устаревание строительных конструкций, реконструкция), так и в результате изменения внешних условий. Принципом изменения объясняется профессиональный стандарт оценки - фиксировать конкретную дату оценки.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, этот принцип является важнейшим. В условиях становления и развития рыночной экономики в

России, поиск новых идей и вариантов использования недвижимости становится особенно важным при оценке рыночной стоимости. Большинство объектов, для которых требуется определить рыночную стоимость, в текущем функциональном назначении не обеспечивают своим владельцам адекватную полезность, определяемую среднерыночным уровнем прибыли. Поэтому анализ наилучшего и наиболее эффективного использования в российских условиях становится главнейшим элементом процедуры оценки рыночной стоимости, в значительной степени определяя величину конечного результата.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

2.3. Методы оценки недвижимости

Известно несколько методов оценки объектов недвижимости, используемых для различных видов объектов: зданий, сооружений, земельных участков, квартир и т.д. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, в том числе от характера объекта, цели и функций оценки, от имеющейся в распоряжении эксперта информации. Если объект недвижимости приносит стабильный доход, наиболее приемлем метод капитализации. Если имеется достаточное количество рыночных данных о фактических продажах объектов, то для оценки целесообразнее использовать метод прямого анализа продаж. Если объект недвижимости функционирует на «пассивном» секторе рынка недвижимости, оптимальным считается один из методов затратного подхода. Если результаты оценки необходимы для того, что бы инвестировать определенные средства в развитие объекта недвижимости, лучше использовать один из методов доходного подхода.

Цели оценки еще теснее связаны с ее методами. Если цель оценки – определение восстановительной стоимости объекта, то применяются методы затратного подхода: метод сравнительной единицы или поэлементный метод. Если

необходимо определить рыночную стоимость объекта, то чаще используют методы доходного сравнительного подходов.

Российским экспертам рекомендуется определять стоимость объектов недвижимости, применяя как можно большее число методов оценки, ограниченное лишь отсутствием необходимой информации. Тогда при согласовании результатов оценки, полученных различными методами, вероятность получить более точное значение стоимости объекта значительно возрастет.

Все подходы оценки недвижимости группируются специалистами в три подхода и представлены на рисунке 2.3



Рис. 2.3 Методы оценки объектов недвижимости

Затратный подход к оценке недвижимости

Данный метод основан на предположении, что затраты на строительство объекта в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

В затратном методе предполагается, что совокупность издержек на строительство объекта без износа равнозначна рыночной стоимости этого объекта. Однако это не всегда верно, особенно в случаях, когда земельный участок, на котором стоит объект, не используется наилучшим и наиболее эффективным способом. В этом случае издержки на строительство объекта не совпадают с его рыночной стоимость. Таким образом, нарушается постулат, на котором основан затратный метод. Другая особенность применения затратного метода – различие между стоимостью замещения и восстановительной стоимостью. [3,с.53]

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием прогрессивных материалов и оборудования.

Восстановительная стоимость определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, с тем же качеством строительных работ. В этом случае воспроизводятся моральный износ объекта и недостатки в архитектурных решениях, которые изменились у оцениваемого объекта. Восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание объекта-аналога. Какую из этих двух стоимостей принять для определения стоимости оцениваемого объекта, должен решить эксперт-оценщик, исходя из возможностей реализации того или иного подхода расчета.

Сферы применения затратного подхода:

- при технико-экономическом обосновании нового строительства;

- при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;

- при выборе профиля объекта недвижимости;

- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных различными методами;

- при оценке объектов недвижимости в «пассивных» секторах рынка;

- для страхования;

- для проведения ремонтно-реставрационных работ.

При оценке недвижимости для страхования риска предпочтение отдается затратному подходу, так как страховая сумма, сумма страхового взноса и страхового возмещения определяются часто из затрат страхователя. [4,с.120].

Реализация затратного подхода к оценке предполагает осуществление следующих этапов:

1. Определяется стоимость земельного участка, на котором находится объект недвижимости.
2. Рассчитывается стоимость замещения или восстановительная стоимость объекта недвижимости.
3. Рассчитываются все виды износа объекта недвижимости: физический, функциональный, экономический.
4. Общий износ объекта недвижимости вычитается из затрат на его воспроизводство или замещение. Получается стоимость объекта недвижимости за минусом износа (п. 2 - п. 3).
5. Рассчитывается общая стоимость объекта недвижимости и земельного участка путем суммирования этих стоимостей (п. 1 + п. 4).

Определение стоимости земельного участка (этап 1).

Отдельная оценка рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости, осуществляется, чтобы определить налогооблагаемую базу по стоимости этого участка либо для установления размеров компенсации при отчуждении земли при принятии решения о ликвидации объекта

недвижимости для осуществления нового строительства, при установлении арендной платы за землю и т.д. Для оценки рыночной стоимости земельного участка необходимо иметь следующую информацию:

- титул собственности и регистрационные данные по земельному участку;
- физические характеристики участка;
- данные о взаимосвязи участка с окружением;
- экономические факторы, характеризующие участок.

Определение восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости (этап 2).

Существует три основных метода определения восстановительной стоимости объекта недвижимости, они представлены в таблице 2.2

Таблица 2.2

Основные методы определения восстановительной стоимости

№	Наименование метода	Краткое описание метода
1	Метод сравнительной единицы	Скорректированная стоимость единицы измерения умножается на количество единиц оцениваемого объекта недвижимости. Единицами измерений могут быть квадратные и кубические метры и т.д. Это наиболее простой способ оценки недвижимости
2	Метод разбивки по компонентам	Определенный компонент недвижимого имущества умножается на соответствующий ему укрупненный стоимостной показатель. В качестве компонентов могут выступать: фундамент, стены, перегородки, кровля, полы, отделочные работы, оплата труда и пр. Укрупненные показатели могут быть рассчитаны на кубические, квадратные и погонные метры.
3	Метод количественного обследования	Составление объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь. Это наиболее трудоемкий метод, но он может быть значительно облегчен, если имеются старые сметы оцениваемого объекта, по которым он строился.

Определение износа объекта недвижимости (этап 3).

Износ – это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. В оценочной деятельности износ рассматривается как

основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.

При затратном подходе износ используется, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта – это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта [6, с. 112].

Существует три вида износа: физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический).

Физический износ – отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем, бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Физический износ учитывается в нормах амортизационных отчислений. При отклонениях в нормальных условиях эксплуатации объекта используются поправочные коэффициенты, определяемые экспертным путем.

Существует четыре основных метода расчета физического износа здания:

1. Экспертный.
2. Стоимостной.
3. Нормативный.
4. Метод расчета срока жизни здания.

Процент физического износа, например, жилого объекта, оцениваемого экспертным методом, определяется на основании Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН-53-86 ГосГражданСтроя.

Физический износ элементов здания рассчитывается по формуле 1:

(Куд*Из)/100, где: (1)

Куд – удельный вес конструктивного элемента;

Из (%) – процент износа элемента здания;

Расчет физического износа всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физического износа здания.

Существует устранимый и не устранимый физические износы. Первый предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Второй считается тогда, когда затраты на устранение дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту. Любой недостаток объекта можно исправить, но если при этом издержки исправления превосходят полученные выгоды, то износ считается неустранимым.

Элементы здания подразделяются на две категории: долговременные и быстроизнашивающиеся. Износ долговременных элементов, таких как фундаменты, стены, перекрытия и др., может рассчитываться по группам путем вычисления их эффективного срока службы и оставшегося срока физической жизни в реальных условиях.

К быстроизнашивающимся элементам здания относятся такие, срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания. К ним относятся кровля, декоративная отделка, окраска и др., то есть те элементы, которые можно отремонтировать при текущем ремонте.

Другой метод расчета физического износа здания – определение затрат на воспроизводство элементов здания, или стоимостной метод, представленный в таблице 1.3

Таблица 2.3

Стоимостной метод определения физического износа

Элементы здания	**Восстановит.стоимость, долл**	**Износ,%**	**Накопленный износ, %**
Фундамент	3 200	2	640
Подземные	800	2	160
Электросистема	8 000	3	2
ВСЕГО	16 000	3	4800

В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостное выражение. Износ здания в данном случае составляет 30% (4800/16000*100=30%)[6, с.122].

Четвертым методом определения износа строения является метод расчета срока жизни здания.

Срок оставшейся экономической жизни здания составляет период от даты оценки до конца экономической жизни объекта. Этот период обычно используется экспертом-оценщиком для оценки будущих доходов. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни. Изменение уровня жизни может существенно снизить срок экономической жизни объекта, как, например, происходит с «хрущевскими» пятиэтажками.

Взаимосвязь между износом, восстановительной стоимостью, эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни выражается следующим соотношением:

И/ВС=ЭВ/ТС э.ж, где: (2)

И – износ;

ВС – восстановительная стоимость;

ЭВ – эффективный возраст;

ТС э.ж – типичный срок экономической жизни;

Функциональный износ или функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Функциональный износ бывает двух видов: устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием износа с точки зрения устранимости

является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если последняя превышает затраты на восстановление, то функциональный износ является устранимым. Величина устранимого функционального износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на ту же дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости здания из-за факторов, связанных как с избытком, так и с недостатком качественных характеристик здания. Например, на арендном рынке большим спросом пользуются 2-х комнатные квартиры, чем однокомнатные. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь при сдаче в аренду этих квартир. Отношение цены продажи собственности к потенциальной арендной плате за нее называется мультипликатором арендной платы. Величина неустранимого функционального износа определяется путем капитализации потерь арендной платы.

Внешний износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов — изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

Существуют два метода оценки внешнего износа:

- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий;
- сравнение продаж подобных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;

Определение стоимости объекта недвижимости без износа (этап 4).

На данном этапе реализации затратного метода необходимо из полной восстановительной стоимости, определенной на втором этапе вычесть величину

совокупного износа, что бы получить стоимость объекта недвижимости без износа.

Определение общей стоимости объекта недвижимости и земельного участка (этап 5).

На последнем этапе затратного подхода мы определяем общую стоимость путем суммирования стоимости объекта недвижимости без износа, полученной на предыдущем этапе и стоимости земельного участка, полученной на первом этапе реализации затратного подхода.

Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом рыночной информации, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Несмотря на различные названия, традиционно применяемые в различных странах, сущность метода остается одной и той же - стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Данный метод оценки недвижимости основан на принципе замещения, который гласит: покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Хотя подобный метод оценки на первый взгляд выглядит достаточно простым и прямолинейным, его применение на практике связано со множеством трудностей и условностей.

В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что не существует даже двух абсолютно подобных объектов недвижимости. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи - вот лишь немногие из позиций, по которым, как правило, объекты имеют различия. Причем некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением рыночной ситуации.

Еще одной трудностью применения данного метода является необходимость принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости, то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может лишь очертить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости. Именно поэтому оценку коммерческой недвижимости методом сравнения продаж следует выполнять достаточно осторожно.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Таким образом, при условии использовании метода сравнения продаж подбирают объект недвижимости, аналогичный оцениваемому, с известной рыночной ценой; после сравнения их технико-экономических параметров фиксируется различия и вносятся соответствующие поправки в стоимостном виде, определяется базовая стоимость. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, возникает необходимость корректировки цен продажи объектов сопоставления [3,с.275].

Технология реализации метода анализа продаж состоит из следующих этапов:

1.Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

2.Проверка достоверности информации о сделках.

3.Внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

Элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта.

Обычно полный набор элементов сравнения стоимости оцениваемого объекта следующий:

1.Состав имущественных прав.

2.Условия финансирования:

-коэффициент ипотечной задолженности;

-процентная ставка;

-срок займа;

-амортизация выплат;

-плата за финансирование;

-договоры об участии;

3.Условия продажи:

-обычные или особые закладные.

-мотивы и знания покупателя и продавца.

4.Время.

5.Местоположение:

-экологическая привлекательность;

-доступ к оживлённым магистралям;

-престижность;

6. Физические характеристики (физические параметры)

Таким образом, метод анализа продаж основан на анализе и обработке рыночной информации. В соответствии с этим методом данные о недавних сделках с сопоставимыми объектами недвижимости используются для выработки заключения о стоимости оцениваемого объекта. Он наиболее предпочтителен на развитых секторах рынка недвижимости, где имеется достоверная рыночная информация о сделках купли-продажи. В РФ это пока лишь сектор жилья. Этот метод оценки наиболее простой и наиболее трудоёмкий.

Основные моменты в данном методе оценки – отбор элементов сравнения, определённые величины поправок на основе рыночных данных и их правильное применение. При этом нельзя забывать об адекватности единиц

измерения. Каждый сопоставимый объект недвижимости сравнивается с оцениваемым. В цену вносятся поправки, выражающие отличия между этими объектами.

Обычно элементами сравнения выступают состав имущественных прав, условия финансирования, условия продаж, время, местоположение, физические характеристики. Прежде, чем вносить поправки, эксперт-оценщик должен проверить рыночную информацию на её достоверность, т. е. получить подтверждение о цене сделки у продавца, покупателя, риэлтора, сопровождающего сделку.

Доходный подход к оценке недвижимости

Собственник приобретает объект недвижимости в основном по трем причинам: либо для непосредственного использования, либо для получения доходов от данного объекта, либо для повышения престижа. Данный подход к оценке недвижимости включает два метода:

1. Метод капитализации доходов (прямая капитализация);

2. Метод дисконтирования денежного потока;

Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации) – заключается в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта. Доход от использования объекта недвижимости и выручка от его перепродажи капитализируется в текущую стоимость объекта. Формула, по которой определяется стоимость объекта, имеет следующий вид:

$$С = Д / К, \text{ где:} \qquad (3)$$

Д – чистый доход;

К – коэффициент капитализации;

Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Для того чтобы определить стоимость объекта по методу прямой капитализации, необходимо:

- определить чистый доход от использования объекта;

- определить чистый доход от продажи объекта;
- рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу;

Определение чистого дохода от использования объекта.

Чистый доход — это рассчитанная устойчивая величина годового чистого дохода, полученная от использования оцениваемого объекта после вычитания из действительной выручки всех расходов по эксплуатации объекта (кроме амортизационных отчислений). Расчет чистого дохода начинается с определения валовой выручки от использования имущества.

Потенциальная валовая выручка представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности, базирующемуся на оцениваемом объекте недвижимости. В сумме валовая и дополнительная выручки представляют собой потенциальную валовую выручку.

В процессе оценки объекта определяется поправка на недоиспользование объекта в полную мощность.

Далее из действительной валовой выручки вычитаются расходы по эксплуатации объекта недвижимости.

Расходы по эксплуатации объекта подразделяются на операционные (эксплуатационные), резервы и фиксированные.

К операционным (или эксплуатационным) расходам относят издержки по эксплуатации объекта, предоставлению услуг пользователю и поддержанию потока доходов. В состав эксплуатационных расходов объекта недвижимости входят: заработная плата и премии обслуживающего персонала, социальное страхование работников, коммунальные услуги (электричество, газ, телефон, вода и пр.), расходы на содержание объекта (оплата услуг охранной и противопожарной служб, по обслуживанию лифта, инженерных коммуникаций, телефона и пр.), представительские расходы, расходы на рекламу, банковские услуги, а также транспортные расходы.

К резервам относятся издержки на покупку (замену), например, для объекта недвижимости кухонного оборудования, мебели, посуды и других принадлежностей.

Фиксированные расходы - это затраты на обслуживание долгов, например проценты за кредит и проценты по страхованию кредитов, амортизационные отчисления, налог на прибыль и другие налоги, а также вознаграждение управляющим. Некоторые из этих затрат учитываются в ставке капитализации.

Определение чистого дохода от продажи объекта.

Чистый доход от продажи объекта рассчитывается как разность между выручкой от продажи и затратами, связанными с ней.

Расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации — это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год.

Таким образом, общий коэффициент капитализации (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации. В данном разделе мы рассмотрим лишь два из них:

- метод прямой капитализации (или метод прямого сопоставления),
- кумулятивный метод.

Метод прямой капитализации — наиболее простой способ расчета ставки капитализации, и, если имеется соответствующая достоверная рыночная информация, его всегда целесообразно применять.

Анализ дисконтированного денежного потока

Дисконтирование будущих доходов — это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Недвижимое имущество приобретается инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные выгоды. Инвестор рассматривает объект недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность как соотношение между денежным выражением этих будущих преимуществ и ценой, по которой объект может быть приобретен.

Преимущества (имеющие конечное выражение в денежной форме) будут получаться инвестором на протяжении периода владения — промежутка времени, на протяжении которого инвестор сохраняет за собой право собственности на объект и использует его для получения дохода. На продолжительность периода владения оказывают влияние внутренние и внешние факторы.

Внутренними факторами служат состояние объекта и его действительный возраст. Они определяют промежуток времени, в течение которого объект остается, функционально пригодным без крупных дополнительных капиталовложений.

Внешние факторы — это амортизационные нормы, установленные для зданий и сооружений, определяющие, насколько эффективно инвестор может использовать амортизационные отчисления для уменьшения налогооблагаемой прибыли.

Стоимость преимуществ, полученных в будущем меньше, чем стоимость аналогичных преимуществ, полученных немедленно. Значит, стоимость недвижимости равна текущей стоимости будущих преимуществ, вытекающих из права собственности на него. Будущие доходы и расходы образуют потоки

денежных средств. Оценка предстоящих доходов и расходов по объекту недвижимости проводится в пределах расчетного периода, продолжительность которого называется горизонтом расчета, измеряемым числом шагов расчета (месяцев, кварталов или лет).

Схема расчета чистого операционного дохода.

Оценивается потенциальный валовой доход — весь доход, который способен принести объект за год при условии полной загрузки площадей до вычета операционных расходов. Оценивая доход, необходимо учитывать различия между рыночной (экономической), наиболее вероятной ставкой, по которой объект может быть передан в аренду в условиях открытого рынка, и договорной арендной ставкой, зафиксированной в арендном соглашении. Разница между договорной и рыночной арендными ставками называется избыточной рентой.
Вычитается поправка на уровень недогрузки и потери при сборе платежей.

Добавляется прочий доход (доход от бизнеса, расположенного на территории или внутри объекта недвижимости).

Образуется действительный (эффективный) валовой доход — это ожидаемый доход от недвижимости с учетом уровня недогрузки и неполучения платежей, а также прочего дохода.

Вычитаются операционные расходы — периодические затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающей получение валового дохода.

Существуют три основные группы расходов:

- постоянные расходы - к ним относят расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта недвижимости. Это налоги на недвижимость, арендные платежи за земельный участок, страховой сбор;

- переменные расходы – расходы, величина которых связана с интенсивностью загрузки собственности и уровнем предоставляемых услуг (расходы на управление, коммунальные услуги и пр.);

- расходы на замещение – предназначены для поддержания эксплуатируемой недвижимости на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости;

Образуется чистый операционный (эксплуатационный) доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов до выплаты сумм по обслуживанию кредита и амортизационных отчислений.

Итак, метод дисконтирования будущих доходов предполагает прогнозирование размера чистого операционного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем расчет и суммирование текущих стоимостей всех будущих доходов с применением функций сложных процентов и использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

ГЛАВА 3. ОЦЕНКА ИСТОРИЧЕСКОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КАМЕННООСТРОВСКИЙ Д.16

3.1. Историческая справка объекта

Австрийская площадь

Австрийская площадь расположена на пересечении Каменноостровского проспекта с улицей Мира. Площадь имеет в плане восьмиугольную форму.

На этом месте в 20-х года XVIII века располагались девятнадцать мазанковых строений, принадлежавших Оружейной канцелярии. Они были построены для «хамовных» мастеровых людей, которых в 1711 году перевели в Санкт-Петербург. Затем мастеровые переехали в специально выстроенные для них дома на Моховой улице, рядом с Фонтанкой. Старые здания были переданы Посольскому двору и просуществовали здесь до середины XVIII века.

В XIX веке эту территорию занимали земельные участки с садами и огородами, деревянные с каменным низом одно- и двухэтажные постройки. Сначала площадь имела дугообразные очертания, но в 90-х годах XIX века ее перепланировали, и площадь приобрела многогранную форму. Официального названия у нее не было, на картах того времени ее именовали просто Площадью или Площадкой. Дома № 13, 16, 18 и 20, выходящие на площадь, являются здесь самыми старыми – они были построены в начале XX века. Дом № 15 выстроен чуть позже – в 1952 году. Дома №13, 16 и 20 построены под руководством архитектора Василия Васильевича Шауба и образуют единый архитектурный ансамбль в стиле модерн, один из немногих в Санкт-Петербурге.

Дом под номером тринадцать также примечателен тем, что в нем в 1907 – 1908 годах жил известный писатель Леонид Николаевич Андреев. На литературных вечерах, которые проходили в его квартире, присутствовали среди прочих А.А. Блок, Ф.К. Сологуб и другие. В доме на Австрийской площади в 1924 – 1935 годах жил также архитектор Владимир Андреевич Щуко, среди работ которого можно выделить пропилеи у Смольного, дома № 63 и 65 по Каменноостровскому проспекту, памятник В.И. Ленину у Финляндского вокзала.

Дом Липгарта

Шестиэтажный дом № 16, на юго-западном углу Австрийской площади, с угловой башенкой с изящным завершением, возведён по проекту В.В.Шауба в 1905-1906 годах. Основной объем и декоративные детали здания оформлены в характере барокко.

Участок, ныне занимаемый домом № 16 по Каменноостровскому проспекту, в 1898 году приобрел художник-декоратор Эрнест Карлович Липгарт, один из самых выдающихся специалистов в истории живописи эпохи Возрождения, с 1902 года- член Императорской Академии художеств. Для него по проекту архитектора Э.Ф.Виррихa в 1898-1899 годах здесь построены мастерская и двухэтажный дом из полых бетонитовых блоков (прообраз современных шлакобетонных изделий), изготовленных на заводе В.В.Гюртлера. Эта первая постройка (сохранился служебный флигель в глубине двора, впоследствии перестроенный) в Петербурге из нового экономичного материала. Здесь Э.К.Липгарт жил до 1921 года (в 1905-1908 годах он владел домом). Э.К.Липгарт родился в 1847 году в Дерпте, обучался живописи в Венеции, работал в Париже, где создал галерею портретов Э.Золя, Г.Флобера, Э.Гонкура, С.Бернар, Р.Вагнера. Широко известен портрет И.С.Тургенева. Ему позировали великие князья и княгини: Мария Павловна, Константин Константинович, Алексей Александрович, Николай Николаевич, принцесса Е.Г.Альтенбургская, герцог Н.М.Лейхтенбергский. Он автор нескольких портретов Николая II, два из них хранятся в Русском музее и два- в царскосельском Екатерининском дворце.

Кисти Э.К.Липгарта принадлежат портреты композиторов А.Г.Рубинштейна и С.И. Донаурова. В доме ветеранов сцены хранится портрет певицы М.А.Славиной в роли героини оперы К.СенСанса «Самсон и Далила», принадлежащий кисти художника. В Русском музее хранятся автопортрет Э.К.Липгарта, «Парадная гостиная в михайловском дворце» и другие работы. В русском музее хранится портрет оперной певицы О.А.Скальковской, исполненный Липгартом. В коллекциях Эрмитажа хранится портрет дочери художника М.Э.Липгарт,

написанный около 1910 года. Произведения Э.К.Липгарта хранятся в Третьяковской галерее, в музеях Риги, Таллина, Тарту, Краснодара, Саратова, Ташкента, Ульяновска.

Он руководил профессиональными курсами в Ксенинском институте, вел класс рисунка в школе при Обществе поощрения художников, читал лекции по истории итальянской и испанской живописи в Институте истории искусств. В 1906-1929 годах Э.К.Липгарт работал в Эрмитаже главным хранителем Картинной галереи. По инициативе Э.К.Липгарта для Эрмитажа приобретены картина Я.Пальмы-младшего «Апостолы у гроба Марии» и раннее произведение Дж.Б.Тьеполо «Похищение сабинянок», приписывавшееся тогда С.Риччи. Сенсационными атрибуциями художника стали «Бегство в Египет» Тициана и «Апостолы Пётр и Павел» Эль Греко. В 1910 году приобретена картина Перуджино «Себастиан». Липгарт способствовал приобретению собрания картин П.П.Семенова-Тян-Шанского.

После 1917 года Э.К.Липгарту пришлось пережить значительные тяготы и лишения. В 1921 году он потерял дочь, расстрелянную большевиками в Омске. В том же году его выселили из дома на каменноостровском. Некоторое время он жил в Доме искусств на Невском, а затем в доме Адамини на Марсовом поле. В 1930 году его уволили из Эрмитажа по сокращению штата. Э.К.Липгарт умер 31 марта 1932 года и похоронен на Смоленском кладбище.

С 1909 года вплоть до революции домом владел потомственный почётный гражданин А.Я.Гутман. В здании находился магазин аптекарских товаров К.К.Симсона. Перед революцией жил купец 1-й гильдии И.Г.Лесин, уполномоченный банковского дома «Г.Лесин». В 1916 году тут жил камергер, князь А.А.Ширинский-Шихматов, член совета министра внутренних дел. Здесь жил действительный статский советник А.К.Бентковский, директор департамента Министерства иностранных дел, член Английского клуба. Седьмой этаж дома № 16 занимала Первая художественная мастерская «Ленфильма», руководимая С.И.Юткевичем. Она возникла в 1935 году, когда 36

молодых кинематографистов подписали творческую декларацию о содружестве и тем самым положили начало деятельности этой мастерской. Основное творческое ядро мастерской- С.И.Юткевич, Э.П.Гарин, Х.А.Локшина и Л.О.Арнштам.

В этом доме в квартире № 42 находилась мастерская художника В.М.Соколова, он более полувека отдал теме труда и мира.
В квартире № 14 с 1929 по 2004 год жил живописец, график и художник прикладного искусства Давид Ноевич Гоберман. Художественное образование получил в Институте живописи, скульптуры и архитектуры Всероссийской академии художеств. Архитектурный факультет он закончил в 1939 году. Рисунками и живописью занимался под руководством Н.А.Тырсы, участник выставок с 1925 года. Автор пейзажей Ленинграда и его окрестностей (1935-1939, 1950-е годы). Работал в области декоративно-прикладного искусства, известен как искусствовед, автор книг, посвящённым различным аспектам изобразительного фольклора народов Украины и Молдавии. Исполнил серию литографий и монотипий, посвященных Молдавии, а также эскизы ковров для ковровых предприятий Молдавии. В кватрире № 15 с 1918 года жил внук декабриста П.П.Каверина Н.Ф.Каверин, врач-терапевт Женского медицинского института.

3.2. Расчёт рыночной стоимости исторического объекта с использованием затратного подхода

Для определения рыночной и восстановительной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург , Петроградский район, Каменноостровский проспект, 16/ Австрийская площадь дом 5, необходимо для начала изучить технический паспорт здания. Данные предоставлены в таблице 3.1.

Таблица3.1

Технический паспорт

п.н.	Наименование показателей	Характеристика
1	2	3
1.	Адрес, район	Петроградский район Каменноостровский проспект, 16/ Австрийская площадь, 5. Дореволюционная постройка, не прошедшая капитальный ремонт.
2.	Год постройки, архитектор	Виррих Э.Ф, Шауб В.В. Стиль: модерн. 1905-1906гг
3.	Год проведения КАП ремонта	Не проводился
4.	Площадь земельного участка с благоустройством	1488,9 кв.м
5.	Площадь застройки	1162,8 кв.м
6.	Общая площадь	4731,6 кв.м
7.	Этажность	6/5
8.	Высота здания	30,964 м
9.	Строительный объём	27504 м.куб
10.	Количество входов	4
11.	Тип постройки	Жилой

В таблице 3.2 представлены данные для сравнительного анализа продаж. Здесь мы проведем анализ факторов сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравним их с оцениваемым объектом.

Таблица 3.2

Этапы определения рыночной стоимости дома Липгарта с использованием затратного похода

Стоимость земельного участка (данные сайта rosrealt.ru, 20.03.2017 г)

Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость предложения	Стоимость квадратного метра (руб/кв.м)
Петроградский р-н, Мартынова наб.	2200	300 000 000	136 363,64
Петроградский р-н, Боковая аллея	3500	300 000 000	85 714,29
Петроградский р-н, Наб. реки Карповки	200	27 000 000	135 000
Петроградский р-н, Ул. Чапаева	2748	270 600 000	98 471,62
Петроградский р-н, Ул. Яблочкова	1136	115 000 000	101 232,39

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. **Стоимость земельного участка** составила **111 356,388 руб/кв.м**

В таблице 3.3 выполнен расчет расхода и стоимости основных строительных материалов по объекту.

Таблица 3.3

Расчет расхода и стоимости основных строительных материалов.

№ п/п	Основные материалы	Единицы измерения	Количество единиц измерения	Стоимость единиц измерения, руб.*	Всего тыс.руб
1	2	3	4	5	6
1.	Бутовый камень	$м^3$	483,84	1798	869,9
2.	Гранитный щебень	$м^3$	280	1400	392
3.	Кирпич кладочный	шт	16 182,4	2600	42074,2
4.	Раствор	$м^3$	640	3080	1972,2
5.	Песок карьерный для строительных работ с доставкой	$м^3$	200	400	80
6.	Бетон	$м^3$	216	2800	604,8
7.	Арматурная сетка		-	1710	1,7
8.	Кровельная оцинкованная сталь	лист	104	775	80,6
9.	Проникающая гидроизоляция	кг	-	200	0,2
10.	Сталь конструкционная	т	4,8	29000	139,2
11.	Пиломатериалы	$м^3$	288	540	155,5
12.	ГКЛ «Gyroc» 1,2*3,0	$м^2$	2 240	400	896
13.	Стропильная система	погон.м	448	600	268,8
14.	Антисептик для дерева	л	-	250	0,250
15.	Оконные блоки	шт.	24	5400	129,6
16.	Дверные блоки	шт.	64	12900	825,6
17.	Плитка	кв.м	52,8	587	31
18.	Обои	рулон	40	1195	47,8
19.	Штукатурка наружная	кг	96	521	50
20.	Итого стоимость основных строительных материалов				48619,35
21.	Прочие материальные затраты, 50%				24309,7
22	ИТОГО				72929

*Цены взяты с интернет-магазина http://stroit.ru/Catalog

Итого стоимость основных строительных материалов по зданию составляет 72 929 тыс.руб. Стоимость материалов на 1 кв.м. общей площади составляет 15,41 тыс. руб.

Расчет восстановительной стоимости здания (как нового) на дату оценки 20.03.2017 года приведен в таблице 3.4

Таблица 3.4

Расчёт восстановительной стоимости здания

н/п	Наименование строительных затрат	Всего стоимость, тыс. руб
1	2	3
1.	Стоимость основных строительных материалов	72 929
2.	Заработная плата рабочих (70% от п.1)	51 050,3
3.	Стоимость эксплуатации машин и механизмов (20% от п.1)	14 585,8
4.	Транспортные расходы на доставку материалов (7% от п.1)	5 105
5.	Итого прямые затраты (ПЗ) п.1+п.2+п.3+п.4	143 670,1
6.	Накладные расходы (НР) 10% от п.5	14 367
7.	Себестоимость (С) НР+ПЗ	158 037,1
8.	Сметная прибыль (СМп) 18% от п.7	28 446,7
9.	Стоимость общестроительных работ С+СМп	186 483,8
10.	Стоимость устройства внутренних инженерных сетей и лифтового оборудования 15% от п.9	27 972,6
11.	Итого стоимость СМР п.9 + п.10	214 456,4
12.	Стоимость подготовки территории строительства 3% от п.11	6 433,7
13.	Стоимость прокладки инженерных наружных сетей 10% от п.11	21 445,6
14.	Стоимость проектно изыскательных работ 7% от п.11	15 011,9
15.	Благоустройство территории 10% от п.11	21 445,6
16	Прочие капитальные вложения 15% от п.11	32 168,5
17	ИТОГО восстановительная стоимость здания п.11-п.16	310 961,7
18.	Доход Девелопмена 20% от п.17	62 192,3
19.	**Итого восстановительная стоимость объекта п.17+п.18**	**373 154**

Всего восстановительная стоимость составляет 373 154 тыс. руб. Восстановительная стоимость 1 кв.м. общей площади составляет 78,8 тыс.руб.

Перейдем к определению накопленного износа

Определение физического износа здания

Физический износ наступает в процессе эксплуатации здания и представляет собой утрату зданием первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, внешнего вида, жесткости и т.д) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

При определении физического износа использовались данные технической экспертизы. В таблице 3.5 приведен расчет физического износа здания.

Таблица 3.5

Определение физического износа здания

Физический износ отражает снижение работоспособности объекта недвижимости в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Элементы здания	Удельный вес элемента к общему объему здания в %	% износа элемента	Определение средневзвешенного % износа элемента	Величина износа элемента, %
Фундамент	8	13	8*13%	1,04
Стены	15	17	15*17%	2,55
Перекрытия и покрытия	7	17	7*17%	1,19
Лестница	8	17	8*17%	1,36
Полы	6	8	6*8%	0,48
Окна	7	12	7*12%	0,84
Двери	4	12	4*12%	0,48
Инженерное оборудование	9	30	9*30%	2,7
Кровля	10	18	10*18%	1,8
Прочее	3	20	3*20%	0,6
Наружная отделка	23	43	23*43%	9,89
	100			22,93

Основные несущие элементы имеют повреждения, но пригодны к эксплуатации. Для некоторых элементов требуется капитальный ремонт : фасад.

Оценка технического здания хорошее.

Физический износ =22,93%

$С_{восст}$ = 373 154 тыс. руб

$И_{физ}$ = 373 154 х 22,93/100 = - 85 564,2 тыс.руб

$С_{ост} = С_{вост} – И_{физ}$ = 373 154 – 85 564,2 = 287 390 тыс. руб

Определение суммы морального износа здания

Моральный износ зависит от научно – технического прогресса. Технологическое старение вызывает потребности в улучшении благоустройства здания или технического оборудования, которые повышают культурно – бытовой уровень проживающих и снижают затраты труда при эксплуатации здания. Расчет приведет в таблице 3.6

Таблица 3.6

Определение морального износа здания

№	Признаки морального износа	%
1	Высота помещений выше 3,5 м	+20
2	Узкие коридоры в квартирах, ограниченные несущими стенами, что затрудняет перепланировку	-20
3	Наличие окон, выходящих на Каменноостровский пр-т	+10
4	Окна некоторых комнат выходят во двор-колодец	-10
5	Здание – исторический объект, имеющий достаточно красивый декор и фасад, украшенный лепниной	+30
6	Интерьеры комнат с сохранившимися декоративными элементами и убранством	+15
	ИТОГО	+45

Моральный износ здания 45%

$И_{м} = С_{вост}$ х 45/100 = 373 154 х 45/100 = + 167 919,3 тыс.руб

Сумма морального износа составляет: 167 919,3 тыс.руб .

Определение экономического износа

Экономический износ – износ внешних воздействий (местоположения, наличия транспортных магистралей, зон отдыха, развитой инфраструктуры). Экономический износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. Расчет приведет в таблице 3.7.

Таблица 3.7

Определение экономического износа здания

№	Признаки экономического износа	%
1	Нет организованной парковки автомобилей	-15
2	Здание находится в историческом центре города	+80
3	Наличие развитой инфраструктуры	+40
4	Близость к метро	+25
	ИТОГО	+130

Суммарный экономический износ составляет 130%.

Следовательно сумма экономического износа будет равна 485 100,2 тыс.руб.

$И_э = С_{вост}$ х 130/100 =373 154 х 130/100 = 485 100,2 тыс.руб.

Определим рыночную стоимость с учетом всех видов износа:

$С_р = С_{ост} + И_м + И_э$ = 287 390 + 167 919,3 + 485 100,2 = 940 409,5 тыс.руб

Средняя стоимость кв.м. общей площади составляет 198,8 тыс. руб, данная цена получилась с расчетом того, что стоимость квартир в доме зависит от его месторасположения, вида из окна, архитектурных лепок на балконе и т.п. Для сравнения с полученной рыночной стоимостью за кв.м общей

площади, составим листинг продаж сопоставимых объектов (предложений). Данные приведены в таблице 3.8.

Таблица 3.8

Листинг предложений

№	Адрес	Стоимость за кв.м, руб
1	Каменноостровский проспект д.79	185 100
2	Каменноостровский проспект д.64	251 742
3	Улица Профессора Попова д.32	151 904
4	Улица Чапаева д.23, 18	193 324
5	Улица Куйбышева д.30	98 736

Исходя из данных листинга, можем сделать вывод, рыночная стоимость исторического объекта за кв.м. от общей площади приблизительно равна ценам, указанным в листинге.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Цель дипломной работы состояла в оценке рыночной стоимости исторического здания с использованием затратного подхода с целью страхования на период осуществления капитального ремонта фасада.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

1. Выполнен анализ жилой недвижимости в Санкт-Петербурге. На 20.08.17 года самое дорогое жилье на вторичном рынке квартир предлагается в Петроградском и Центральном районах Петербурга: средняя цена предложения за рассматриваемый период – 154,5 и 134,7 тыс.руб за кв.м соответственно. Так же дорогим являются Василеостровский и Московский районы: цена квадратного метра здесь в среднем составляет 127,5 т 121,8 тыс.руб. Самое дешевое жилье предлагается в Красносельском районе Петербурга –стоимость 82,7 тыс.руб, а так же в Невском районе, где квартиры в среднем стоят 86,9 тыс. руб. за кв.м.
2. Выбран исторический объект недвижимости в Петроградском районе Санкт-Петербурга и метод его оценки. Объектом исследования выступило здание по адресу : Каменноостровский д.16/ Австрийская площадь д.5

В работе были рассмотрены краткая характеристика понятия оценки недвижимости и существующие методы оценки. Методы группируются специалистами в три подхода: 1. затратный подход; 2.сравнительный подход; 3.доходный подход;

Для оценки объекта был выбран затратный подход, т.к. здание является историческим, т.е. уникальным. Страховые компании отдают предпочтение затратному методу, поскольку он является более точным и подробным и наиболее всего подходит для расчета материального ущерба вследствие страхового случая.

3. Произведена оценка рыночной стоимости исторического здания с использованием затратного подхода с целью страхования на период осуществления капитального ремонта фасада. Для этого была рассчитана восстановительная

стоимость здания, с учетом накопленного износа, в результате чего получена рыночная стоимость здания. На момент оценки стоимость равна 940,4 млн.руб. Стоимость 1 кв.м. общей площади здания составила 198,8 тыс.руб.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Асаул, А.Н. Экономика Недвижимости. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2008. – 624.
2. Барановская, Н.И., Малинина, Н.А., Малинина, К.В. Технико-экономические расчеты градостроительных проектов, строительство новых, реконструкции и реставрации зданий и сооружений на стадии технико-экономического обоснования: Учебное пособие для студентов специальности 270301 – архитектура. – СПб.: СПбГАСУ, 2005 – 76с.
3. Грибовский, С.В., и др. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама. – 2008. – 612с.
4. Кириков, Б.М. Памятники архитектуры и история Санкт-Петербурга. Центральный район. – СПб.: Коло, 2008г. – 159с.
5. Кузин, Н.Я. Рыночный подход к оценки стоимости зданий и сооружений: Учебное пособие. – М.: АСВ, 2010. – 245с.
6. Каминский

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение А

Карта местонахождения объекта

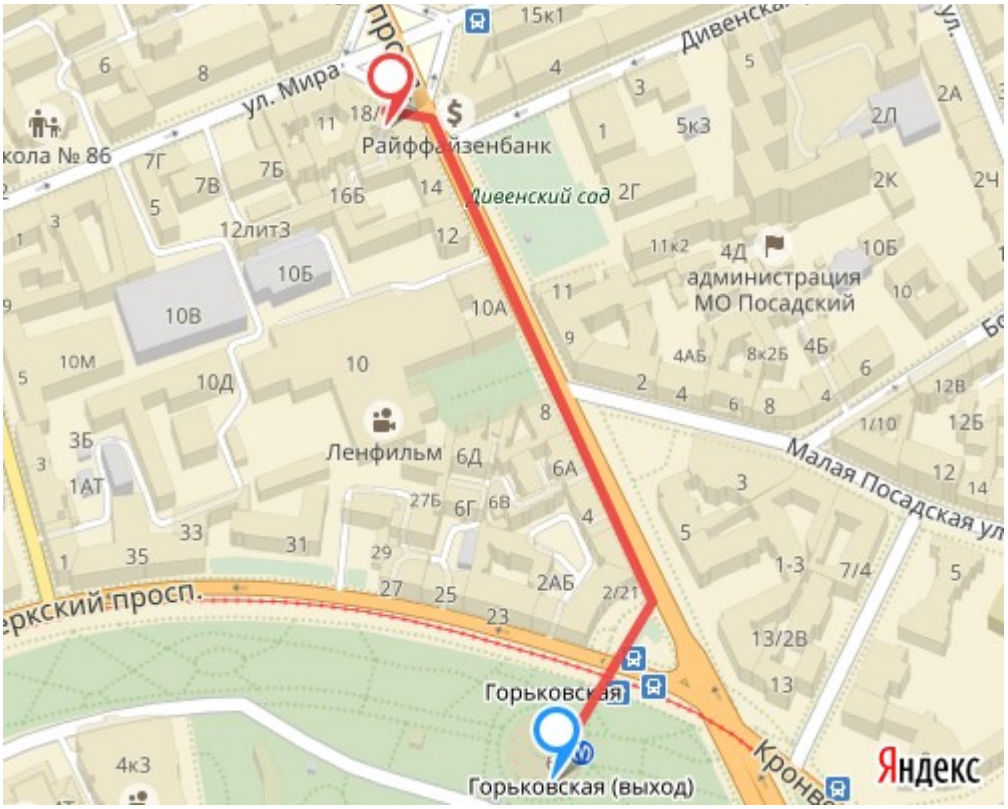


Рис.4

Приложение Б

Фотофиксация на 11.10.17г

Рис.5

Рис.6