Дипломная работа на тему:

Анализ и оценка влияния ценообразующих факторов на стоимость недвижимого имущества (на примере ООО « Центр Технологии развития», г. Москва)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 2
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 6
1.1 Недвижимость как объект оценки 6
1.2 Становление и развитие оценочной деятельности в России 10
1.3 Принципы, методы и процесс оценки недвижимости 15
2 ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ДОХОДОВ 25
2.1 Развитие рынка загородной недвижимости в России 25
2.2 Анализ ценообразующих факторов стоимости загородной недвижимости 33
2.3 Методы оценки загородной недвижимости в рамках 38
доходного подхода 38
3 ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 47
3.1 Характеристика объекта оценки 47
3.2 Цель оценки и вид определяемой стоимости 50
3.3 Расчет стоимости объекта загородной недвижимости доходным подходом 51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ 65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 68

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы дипломной работы вызвана тем, что в любом обществе недвижимое имущество играет особую роль, выступая не только важным экономическим ресурсом, но и частью среды обитания, в которой осуществляется любая человеческая деятельность. Особенно это проявилось с переходом российской экономики к рыночным отношениям, когда недвижимость стала не только средой обитания, но и товаром, а также эффективным вложением финансовых ресурсов.

Развитие рынка недвижимости имеет очень важное значение в активизации инвестиционной деятельности, как для обычных граждан, так и для бизнеса с целью удовлетворения потребностей общества, а это в конечном итоге способствует развитию экономики страны в целом.

На сегодняшний день загородная недвижимость, к которым относятся дома, коттеджи, таунхаусы, дачные участки, является одним из наиболее перспективных, быстро развивающихся сегментов рынка недвижимости в мегаполисах, и в частности в пригородах городов федерального значения, таких как Москва, Санкт – Петербург. В последнее время спрос на загородную недвижимость неуклонно растет, отчасти на это повлияла пандемия и массовый переход предприятий на удаленную работу. Все это повлекло рост количества желающих переселиться в загородную зону. Поэтому часто цены на нее не соответствуют реальной стоимости, а носят спекулятивный характер. Это вызвало потребность в профессиональной оценке стоимости загородной недвижимости, обусловившей необходимость независимого суждения относительно ценностных характеристик объекта недвижимости, защиты прав и интересов, как собственников, так и пользователей недвижимого имущества.

Оценка загородной недвижимости подразумевает, как правило, определение рыночной стоимости права собственности и других вещных прав в отношении объекта оценки. Объект недвижимости, помимо жилых

домов, коттеджей, садовых хозяйств, может включать также земельный участок, на котором построены данные объекты, поэтому в определении стоимости загородной недвижимости большое внимание должно быть уделено земельному участку, тем более, что земельный рынок до сих пор является не развитым и требует особого подхода к оценке.

Проблемам оценки недвижимости посвящены исследования таких авторов, известных как за рубежом, так и в России, как А.Н. Асаул, А. Смит, А. Маршалл, Д. Фридман, Б.Л. Воркуев, С.В.Грибовский, А.Г. Грязнова, А.Д. Некипелов, В. М. Рутгайзер, Е.И.Тарасевич, М.А.Федотова и др. Но данные исследования носят общий характер и не делают акцента на вопросах оценки загородной недвижимости. Поэтому требуется дополнительно рассмотрение оценки стоимости загородной недвижимости не только как объекта имущественных прав и стоимости затрат на его создание, а как объекта, приносящего доход.

Целью дипломной работы является анализ особенностей оценки загородной недвижимости с точки зрения доходов и применение различных методов оценки в рамках доходного подхода в отношении загородной недвижимости, на примере кейса ООО «Центр технологии развития» по оценке загородной недвижимости в Санкт-Петербурге.

Для достижения данной цели необходимо решение следующих задач:

1. Рассмотреть теоретические и методологические основы оценки недвижимости.

2. Провести анализ развития рынка загородной недвижимости в России.

3. Провести анализ ценообразующих факторов стоимости загородной недвижимости.

4. Рассмотреть различные методы оценки загородной недвижимости в рамках доходного подхода.

5. Провести оценку коттеджа, расположенного в загородной зоне Санкт-Петербурга, различными методами доходного подхода.

Объектом исследования в данной дипломной работе является загородная недвижимость объекта в пригороде Санкт-Петербурга. **Предметом** исследования – оценка загородной недвижимости методами доходного подхода.

Теоретическую базу исследования составили труды российских и зарубежных авторов в вопросах экономики недвижимости, а также в области исследования рынков недвижимости, аналитические материалы методических журналов «Недвижимость: экономика и управление», «Проблемы современной экономики», «Креативная экономика» и др.

В работе исследовались методы системного, статистического и ситуационного анализа, структурный и динамический анализ, методы экономического моделирования и прогнозирования, табличная и графическая интерпретация информации.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования результатов исследования для применения их в практике оценочной деятельности.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Недвижимость как объект оценки

Недвижимое имущество - это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней». Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам *(недвижимость, недвижимое имущество)* относятся земельные участки, недра, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, тем самым выражается сущность их как объектов, перемещение которых без наносимого ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, леса, многолетние насаждения». К недвижимости также могут быть отнесены космические объекты, морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации.[1]

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, одновременно выполняя две важные функции: средства производства и предмета личного потребления как среда обитания. С недвижимостью тесно связано правовое и экономическое регулирование со стороны государства различных сфер жизни общества и материального производства. [2]

Основные типы недвижимости можно представить в виде структуры, которая отображена на рисунке 1.1., где недвижимость состоит из трех групп: земля, жилая недвижимость, нежилая недвижимость.

Наряду с делением на типы, недвижимость можно классифицировать по определенным признакам, и это способствует более эффективному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение

[1] Гражданский Кодекс РФ часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 № 333-ФЗ) // Собрание законодательства РФ.1994. №32. Ст.3301.

[2] Асаул А.Н. и др. Экономика недвижимости . Учебник для вузов. - 3-е издание. Серия "Экономическое возрождение России" - СПб: АНО «ИПЭВ», 2009. - С.13.

методов оценки различных категорий недвижимости. В таблице 1.1 представлена одна из классификаций недвижимости.

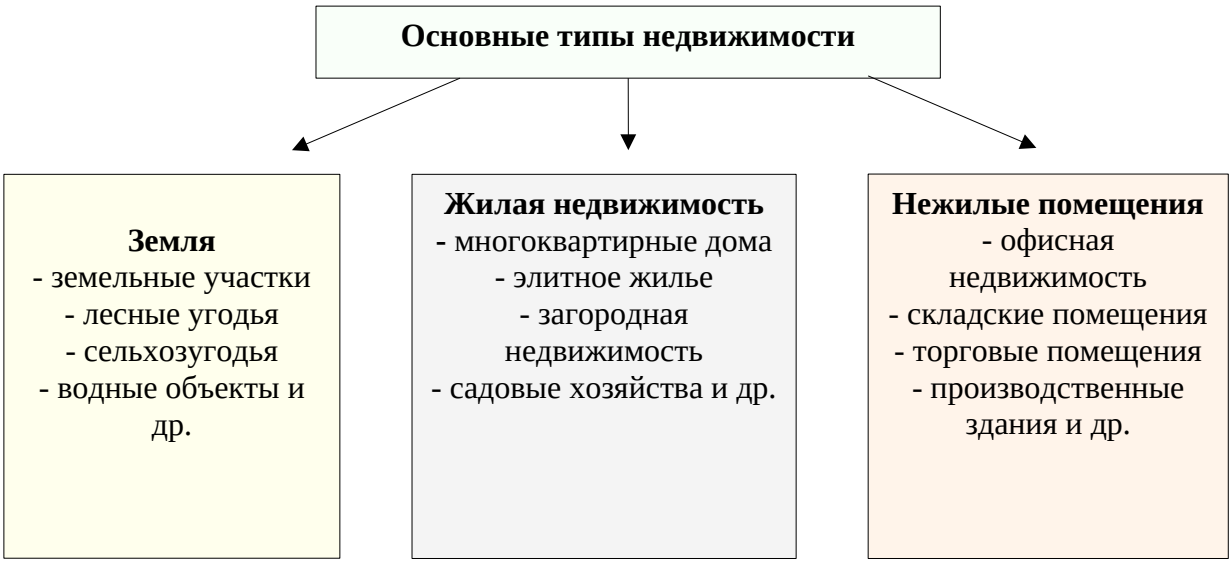


Рисунок 1.1 - Основные типы недвижимости

Таблица 1.1 - Классификация недвижимости

№	Признак	Виды недвижимости
1	Цели владения	• для проживания владельца • для ведения бизнеса • в качестве товарных запасов и незавершенного производства • в качестве инвестиций • для освоения мощностей и развития
2	Степень специализации	• специализированная • неспециализированная
3	Степень готовности к эксплуатации	• незавершенное строительство • введенные в эксплуатацию • требующие реконструкции или капитального ремонта
4	Воспроизводимость в натуральной форме	• не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых; • воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения

Основным объектом недвижимости является земля, она имеет огромное значение, как во всей системе предпринимательской деятельности общества, так и в социальной жизни. Земля представляет собой уникальную

ценность для всего общества и является часть природы. Земельный кодекс РФ рассматривает землю, как как природный ресурс, используемый в качестве естественного средства производства и естественного пространственного бизнеса, как объект, охраняемый законом, и, одновременно – как недвижимое имущество, объект права собственности и других прав на землю. [3]

Недвижимость имеет способность приносить доход и является одним из привлекательных способов вложения средств в качестве инвестиций. Формы дохода от недвижимости могут быть выражены в виде:

1) будущих периодических денежных поступлений;

2) увеличения стоимости объекта недвижимости за счет изменения рыночных цен, развития старых и приобретения новых объектов;

3) дохода от перепродажи объекта. [4]

Недвижимость находится в центре соединения социально-экономических процессов, административных норм и правил, частных и общественных интересов (рис. 1.2.).

[3] Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 30.06.2006 №92-ФЗ). // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

[4] Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ./ Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело ЛТД, 2008.. С.41.

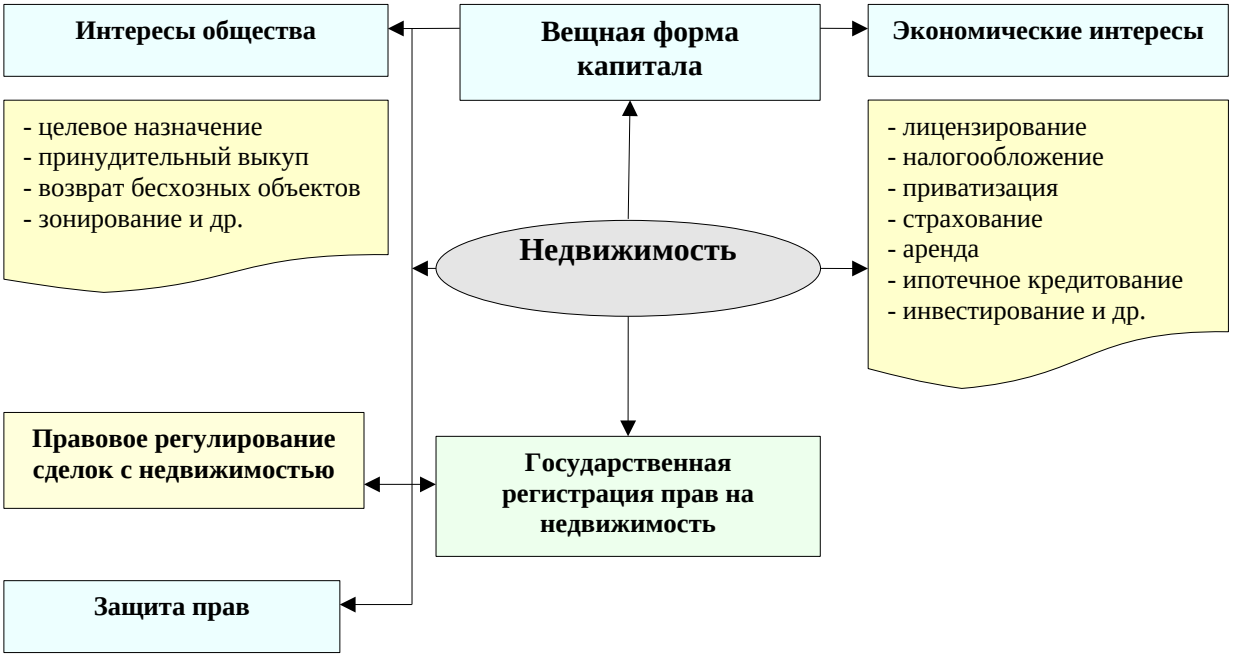


Рис. 1.2 – Недвижимость как объект различных интересов

Кроме этого, недвижимость можно представить как товар. В этом случае недвижимость выступает как объект сделок, в том числе купли-продажи, имеющий определенные качественные и количественные характеристики, удовлетворяющие различные потребности участников сделки. [5]

Исходя из понимания недвижимого имущества как товара, можно отметить, что это наиболее долговечный товар, который обеспечивает надежность инвестиций, так как его стоимость под влиянием различных факторов с течением временем может возрастать. Другой важной особенностью недвижимости является то, что она прочно связана с землей, поэтому значимым является такой фактор, как местоположение, а для приобретателя недвижимости - территориальные предпочтения.

Недвижимость как товар обладает следующими свойствами, отличающими его от других товаров (рис. 1.3).

[5] Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 2007. - С.88.



Рис. 1.3 – Характеристики недвижимости как товара

Другими экономическими особенностями недвижимости являются многообразие комбинаций вещных прав, неравномерность получаемых доходов от пользования и владения недвижимостью, дифференциация налогообложения, правовое регулирование оформления сделок, степень ликвидности и необходимость управления. В рыночной экономике при отсутствии жесткого вмешательства государства управление недвижимостью становится сложным процессом, включающим комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

Все больше становится очевидным, что управление недвижимостью требует включения цивилизованных рыночных отношений в данный процесс, все больше требуется вовлечение в систему управления недвижимостью составляющей определения ее стоимости, в том числе с помощью независимой оценки.

1.2 Становление и развитие оценочной деятельности в России

Если заглянуть в историю, то можно отметить, что оценка недвижимости, как элемента государственной политики, начала формироваться в России в середине XVIII века в связи с изменением общественно - экономического строя. Прежде всего, это было связано с необходимостью создания фискального кадастра (описание и оценка недвижимого имущества для целей налогообложения).[6]

Формирование оценочного движения происходило в России под непосредственным влиянием Западной Европы, где к этому времени уже была сформирована оценочная деятельность. Это отразилось также при формировании института оценки и в современной России. Первые оценочные услуги стали оказываться специалистами по оценке, начиная с 90-х годов прошлого столетия, когда началась массовая приватизация предприятий и перевод имущества в частную собственность.

В то время еще не было сформировано законодательство об оценочной деятельности, что приводило к искажению истинного стоимостного значения собственности, специалистам не хватало квалификации. Регулирование оценочной деятельности было возложено на Министерство государственного имущества Российской Федерации, а также органы, уполномоченные субъектами Российской Федерации.

Со становлением профессии оценщиков в России также стали образовываться общественные организации, первым из которых стало Российское общество оценщиков. Оно было создано в 1993 году и предназначалось для обеспечения методической и практической помощи профессиональным оценщикам. Также были созданы Санкт-Петербургское общество оценщиков, Межрегиональное общество экспертов – оценщиков и др. С 1996 года создана Национальная коллегия оценщиков, приоритетными направления которой является контроль над деятельностью оценщиков –

[6] Кащук И.В. Основы оценочной деятельности. Учебное пособие. - Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.. - С.23.

членов коллегии, и лоббирование своих интересов в законодательных и исполнительных органах государства.

Получило развитие методологическая база оценки, учитывающая международный опыт, а также особенности развития экономики и правового регулирования в России. Все это послужило основанием для создания законодательной базы оценочной деятельности в России, основой которой стал введенный в 1998 году Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.[7]

С момента принятия данного закона, а также введения подзаконных актов, регулирующих оценочную деятельность, например федеральных стандартов оценки, формирование института оценки стало проходить в три этапа. Первый этап (1998 – 2000г.г.) характеризуется резким сокращением объема работ по переоценке имущества предприятий, что связано с завершением данного процесса и переориентирования многих компаний на новые направления оценочной деятельности, связанные с оценкой, прежде всего, рыночной стоимости имущества.[8]

Второй этап развития (2000 – 2003 гг.) связан с лицензированием компаний и стандартизации оценочной деятельности. Были приняты такие нормативные акты, как «Положение о лицензировании оценочной деятельности», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 11 апреля 2001 года № 285, «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 года № 519 и другие.

С этого момента оценщики обязаны были пройти соответствующее обучение с получением документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности по специальной программе, утвержденной регулирующим органом. При этом

---

[7] Об оценочной деятельности: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 22.07.2010) - http://base.garant.ru/.

[8] Хлопцов Д. М. Тенденции развития оценочной деятельности в России, 2011. [Электронный ресурс]: http://appraisal.ru.

документы имели силу только в случае, если знания были получены в образовательных учреждениях, список которых также должен быть утвержден. Именно на этом этапе оценочная деятельность фактически стала осуществляться на должном законодательном уровне.

На данном этапе было положено начало созданию довольно крупных консалтинговых компаний в сфере оценки любых видов имущества, оценочная деятельность стала частью рыночной инфраструктуры России. Именно в этот период была разработана методика и проведена государственная кадастровая оценка земель. [9]

Третий, современный этап, во многом обязан развитию процесса саморегулирования оценочной деятельности. В соответствии с проводимой государственной политикой сокращения числа лицензируемых сфер деятельности бизнеса, возросла роль существовавших к тому времени общественных организаций и появления новых.

В законодательстве об оценке закреплены основные положения саморегулирования оценочной деятельности, функции и задачи саморегулируемых организаций (СРО). Вместе с введением процесса саморегулирования в 2007 году отменено лицензирование оценочной деятельности. Теперь каждый оценщик обязан стать членом одной из СРО, иметь полис страхования гражданской ответственности, а также внести взнос в компенсационный фонд СРО.

Другой отличительной особенностью данного этапа является повышение значения таких направлений оценки, как оценка земельных участков, нематериальных активов, прав требования при возмещении ущерба транспортных средств, оценка специализированного имущества. Многие оценочные компании в начале своей деятельности работали в большей степени в сфере оценки недвижимости и транспортных средств, которые

[9] Цыпкин Ю. А. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности / Ю.А. Цыпкин, И.Л.Цуканов. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.39.

являются самыми массовыми по количеству отчетов об оценке сегментами рынка оценочных услуг.

Тенденция расширения сферы применения оценочных услуг в России также связана с развитием ипотечного кредитования. В данном случае оценщики становятся полноправными участниками рынка ипотечного кредитования, это юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки объекта недвижимости, являющегося предметом залога при ипотечном кредитовании. [10]

Формирование системы ипотечного жилищного кредитования явилось одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. На государственном уровне был разработан порядок предоставления долгосрочных ипотечных жилищных кредитов. Все это способствовало развитию оценочной деятельности, созданию условий для цивилизованных отношений в сфере оценки, совершенствованию методологии оценки и повышению требований к качеству оказания оценочных услуг,

На сегодня система «надстроек» к оценочной деятельности включает различные институты и субъекты оценки, показанные на рисунке 1.4.



Рис. 1.4 – Система «надстроек» к оценочной деятельности

[10] Логинов М. П. К вопросу об оценке недвижимости в России // ЭКО. – 2010. – №9. – С. 103–107.

Из рисунка 1.4 видно, что на сегодняшний день большое внимание уделяется экспертной работе, что продиктовано требованиями законодательства, а также международными стандартами. Кроме того, труд оценщиков становится на основу автоматизации и электронной обработки данных, все доступнее становится информация по аналогам объектов оценки, что раньше было сделать гораздо труднее. Сформировался Росреестр, картотека арбитражных дел по судебным экспертизам оценки, появились электронные торговые площадки.

Таким образом, становление и развитие оценочной деятельности в России прошло в несколько этапов, в конечном итоге сформировавших современный институт оценки. Результатом становления стало законодательное оформление данной деятельности на основании действующего Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

1.3 Принципы, методы и процесс оценки недвижимости

Как было сказано выше, оценка недвижимого имущества является наиболее распространенным видом оценки на рынке оценочных услуг. Это связано со все большим ростом числа сделок на рынке недвижимости и необходимостью определения цены сделки. Как и сам объект недвижимости обладает своими отличительными особенностями, которые были рассмотрены выше, так и процесс оценки его стоимости имеет свои отличительные черты.

В оценке недвижимости, также как и в оценке любого другого имущества, необходимо следовать определенным принципам, что способствует определению наиболее объективной стоимости. В практике оценки недвижимости используются четыре группы принципов:

1. Принципы, связанные с землей, и расположенными на ней улучшениями в виде зданий и сооружений.

2. Принципы, связанные с рынком недвижимости.

3. Принципы с точки зрения пользователя объекта недвижимости.

4. Принцип с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), как обобщающий принцип.[11]

При этом все используемые принципы должны быть взаимосвязаны, и оценщик в процессе оценки должен опираться на данные принципы, но в конечном итоге все рассуждения должен приводить к наилучшему и наиболее эффективному использованию объекта недвижимости. Данный принцип определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта недвижимости с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

На рисунке 1.5 представлена совокупность принципов оценки недвижимости.

[11] Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ./ Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело ЛТД, 2008.– С. 12.



Рис. 1.5 – Принципы оценки недвижимости

Принцип ННЭИ является синтезом всех трех видов принципов и дает концептуальную модель для анализа различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Для определения ННЭИ объекта недвижимости, как правило, учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность, то есть рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность, основанная на физически реальных способах использования недвижимости в конкретном месте.

3. Экономическая целесообразность, основанная на рассмотрении того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости.

4. Максимальная эффективность, основанная на предположении того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный доход.

Оценка недвижимости строится на обязательном использовании трех подходов для расчета ее стоимости: *затратного, рыночного и доходного*, которые традиционно утвердились в практике оценки с учетом ее независимости, и которые включены в Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимости. [12]

Оценщик вправе не использовать какой-либо подход, но в этом случае он должен обосновать отказ от его использования. При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Затратный подход основан на принципе замещения, который подразумевает, что покупатель недвижимости не будет платить за нее больше той суммы, которая необходима для замены ее другим объектом, идентичным по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Затратный подход основан на предположении, что рыночная стоимость оцениваемой недвижимости определяется в первую очередь затратами на ее создание.

Рыночной стоимостью, оцениваемой в рамках затратного подхода, является стоимость воспроизводства, то есть сумма затрат на создание объекта недвижимости, но при существующем уровне цен. Здесь наблюдается элемент условности, поскольку, во-первых, похожие объекты могут сегодня не строиться, а, во-вторых, если бы такое строительство сегодня имело место, то в нем использовались бы уже другие материалы, и строительные технологии. Чем старше оцениваемый объект недвижимости, тем больше приходится делать допущений в затратном подходе.

[12] Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»: Приказ МЭРТ РФ от 20.07.2007 №256.

В случае, если расчет стоимости воспроизводства невозможен, то восстановительная стоимость рассчитывается как стоимость замещения.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
- определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
- определение предпринимательского дохода;
- определение величины совокупного (накопленного) износа;
- расчет стоимости реверсии (остаточной стоимости) улучшений;
- определение стоимости земельного участка;
- к полученной величине стоимости улучшений с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$Сзатр = СЗ + Сн * (1 - Ифиз) * (1 - Ифунк) * (1 - Ивн), \quad (1)$$

где: $СЗ$ - стоимость земельного участка или права аренды;

$Сн$ – стоимость объекта замещения или показатель общей восстановительной стоимости;

Ифиз – физическое старение объекта недвижимости;

Ифунк – функциональное устаревание объекта;

Иэк - экономическое устаревание.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки из тех же материалов, построенного по такому же проекту с соблюдением таких же стандартов и

использованием той же квалификации рабочих, имеющего такие же недостатки, как и оцениваемое здание или сооружение.

Стоимость замещения представляет собой стоимость строительства в ценах на дату оценки недвижимости с той же полезностью, как и у оцениваемого объекта, но с использование современных строительных материалов, современных стандартов, проекта и т.д. [13]

Совокупный (накопленный) износ - это признаваемая рынком потеря стоимости, вызываемая естественными разрушениями, связанными с возрастом недвижимости либо неблагоприятным воздействием природных факторов, функциональным и внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Сравнительный подход основан на принципах, согласно которым потенциальный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей аналогичную ценность. Данный метод служит базой оценки стоимости недвижимости, исходя из данных о недавних сделках на рынке, при этом используются цены продаж сопоставимых объектов собственности, или, по крайней мере, предложения по продаже. Применение этого метода определяет стоимость недвижимости исходя из сравнения с ценой предложения аналогичных объектов.

Становится очевидным, что цена текущих продаж аналогичной недвижимости наиболее объективна и реально отражает рыночные условия (но только при стабильном рынке и наличии достаточного количества информации для анализа сравнения и точности полученных выводов). В этом случае, как правило, возникает необходимость проводить оценку и по сравнительному анализу цен спроса и предложения на рынке недвижимости.

Основным моментом в применении данного подхода является то, что стоимость объекта недвижимости тесно связана с ценой предложения или продажи объектов – аналогов, при этом цена предложения/продажи каждого

[13] Волочков, Н. Г. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Н. Г. Волочков. - М.:ИНФРА-М., 2011. – С.31.

их них сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену объекта-аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке недвижимости обычно проводятся следующие этапы:

- анализ рынка недвижимости и цен предложений по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- проверка собранной информации по каждому объекту - аналогу о цене продажи и предлагаемой цене, условиям сделки, характеристиках объекта, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ каждого объекта-аналога и сравнение его с оцениваемым объектом недвижимости по таким элементам сравнения как время продажи, условия продажи, местоположение, количественные и качественные характеристики;
- в соответствии с имеющимися различиями между объектом - аналогом и оцениваемым объектом внесение корректировок в цены продаж или цены предложений по каждому сравниваемому объекту;
- согласование результатов по скорректированным ценам объектов - аналогов и выведение окончательной стоимости оцениваемого объекта.

В общем виде рыночная стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу определяется следующим образом:

$$C_{сравн.} = C_{кв.} * S\ , \qquad (2)$$

где: $C_{сравн.}$ – стоимость объекта оценки по сравнительному подходу;

$C_{кв}$ – стоимость одного квадратного метра объекта оценки;

S – полезная площадь объекта недвижимости. [14]

$$Cкв = \sum Di * C\,i\ , \qquad (3)$$

где: Di – доля i-ого объекта-аналога при расчете стоимости кв. метра;

[14] Харрисон, Г. Оценка недвижимости: Учеб, пособие: Пер. с англ. / Г. Харрисон.— М.: 2010. – С.75.

Ci – скорректированная стоимость квадратного метра i-ого объекта-аналога;

i – количество объектов-аналогов.

Порядок проведения корректировок основан на применении разных способов расчета и внесения поправок на различия, имеющиеся между объектом-аналогом и сопоставимым объектом в соответствии с формулой:

$$Ci = Cn_i * Km_i \quad , \tag{4}$$

где: Cn_i – стоимость квадратного метра, указанного в объявлении i-ого объекта-аналога;

Km_i – m-ая корректировка i-ого объекта-аналога;

m – количество корректировок.

В *доходном подходе* основой является принцип ожидания, состоящий в том, что определение стоимости недвижимости осуществляется исходя из ожидания получения выгод от ее владения в будущем. Формально данный подход определяет стоимость как текущую путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых недвижимостью.

Доходный подход предполагает, что потенциальный покупатель будет рассматривать недвижимость как инвестиционно привлекательный объект, способный приносить регулярный доход в будущем. Здесь появляется предпринимательская составляющая в оценке, то есть недвижимость воспринимается как бизнес.

Для использования доходного подхода необходимо:

1) определить величину дохода и характер его получения (регулярный, постоянный, изменяющийся в зависимости от условий и общего рыночного тренда и т.д.);

2) определить периодичность поступления дохода (ежегодная ежемесячная и т.д.);

3) рассмотреть срок прогнозного периода, в течение которого планируется поступление платежей;

4) оценить риски, связанные с вложением в недвижимость, и рассчитать ставку дисконтирования

В результате получаемые денежные потоки должны быть приведены к текущей стоимости путем дисконтирования по каждому году прогнозного периода на основе применения теории стоимости денег во времени. Затем дисконтированные денежные потоки должны суммироваться, и далее к полученной сумме прибавляется выручка от продажи (реверсии) объекта недвижимости.

Для расчета денежного потока от использования приносящей доход недвижимости используется потенциальный валовый доход, действительный валовый доход а также чистый операционный доход. [15]

Потенциальный валовый доход (ПВД) представляет собой ожидаемую общую величину дохода, получаемого от использования оцениваемой недвижимости, в предположении, что доход будет приносить вся недвижимость. Как правило, ПВД - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов. Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = Ap * So \quad (5)$$

где: *Ap* – ставка арендной платы (годовая, месячная);

So – площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта).

Для получения величины действительного валового дохода (ДВД) предполагаемые потери от недополученных арендных платежей вычитаются из потенциального валового дохода. Потери арендных платежей могут быть связаны с неполной занятостью объекта и недобросовестностью арендаторов, и выражаются обычно в процентах от ПВД.

[15] Грибовский С. Оценка объектов недвижимости с использованием доходного подхода // Финансовый бизнес. 2009. – №4. – С. 43-45.

Уровень недозагрузки характеризуется коэффициентом незанятости, и определяется как отношение величины площади недвижимости, которая не сдана в аренду, к величине общей площади объекта. В зависимости от принадлежности объекта оценки к определенному сегменту рынка недвижимости, к нему могут быть применены типичные рыночные значения этого коэффициента, а отклонения от него могут свидетельствовать о качестве менеджмента недвижимости, например при смене владельца или управляющего недвижимостью).

При вычитании из действительного валового дохода суммы операционных расходов, которые возникают в период эксплуатации объекта недвижимости, например, коммунальные платежи, текущий ремонт, обслуживание, охрана и т.д., получается чистый операционный доход (ЧОД).

В результате рыночная стоимость объекта недвижимости по доходному подходу определяется как текущая стоимость денежных потоков в виде ЧОД и определяется по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{Ci}{(1+i)^{t-0,5}} + M * \frac{1}{(1+i)^{t}} \quad (6)$$

где: PV – текущая стоимость объекта недвижимости;

Ci – денежный поток (ЧОД) периода t;

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость.

Важным моментом при расчете PV является определение ставки дисконтирования, которая представляет собой коэффициент, приводящий текущую стоимость денежных потоков, которые могут быть получены в будущем. В случае с недвижимостью, ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложенных в недвижимость инвестиций, получение которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении объекта недвижимости с учетом риска окупаемости вложенных средств.

Методы расчета ставки дисконтирования, а также особенности ее расчета при оценке недвижимости будут представлены в следующей главе.

Все три рассмотренных подхода к оценке должны в обязательном порядке быть применены в процессе оценки недвижимости, который представляет собой логически обоснованную и систематизированную процедуру последовательного сбора и анализа информации, касающейся объекта оценки, расчета стоимости с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения заключительного решения о стоимости.

Проведение оценки недвижимости включает в себя следующие этапы:

1. Идентификация объекта с учетом установления качественных и количественных характеристик объекта недвижимости, для чего проводится изучение технической документации, определяются характеристики объекта.

2. Проведение анализа рынка, к которому относится объект недвижимости, заключающийся в сборе и анализе данных, характеризующих экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

3. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов - с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке, этот этап является основным.

4. Расчет стоимости объекта оценки в рамках применяемых подходов.

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. [16]

Таким образом, недвижимость, характеризуясь присущими только ей особенностями, может быть оценена с помощью различных подходов к оценке, однако при этом необходимо четко следовать принципам оценки, дающим наиболее обоснованное представление о ее стоимости.

[16] Логинов М. П. К вопросу об оценке недвижимости в России // ЭКО. – 2010. – №9. – С. 103–107.

2 ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ДОХОДОВ

2.1 Развитие рынка загородной недвижимости в России

Рынок недвижимости - это отношения, возникающие между участниками рынка, где соединяются их интересы и права, и устанавливаются цены на недвижимость.

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует развитие национальной экономики. Развитие рынка недвижимости в России происходило в несколько этапов. Как следует из теории рыночной экономики, рынок недвижимости прошел стадию спада, вышел на стабилизацию, а впереди (не обязательно сразу) - новый подъем, в том числе и некоторый рост цен.

Основные сегменты рынка недвижимости: рынок земли, рынок жилья и рынок коммерческой недвижимости.

Отдельно выделяют рынок доходной недвижимости, который сегментируется по функциональному назначению объектов:

- ✓ рынок объектов торгового назначения;
- ✓ рынок объектов офисного назначения;
- ✓ рынок объектов производственно-складского назначения;
- ✓ рынок гостиничных услуг;
- ✓ рынок жилой недвижимости, в том числе загородной недвижимости.

Рынок недвижимости – одна из наиболее значимых составляющих частей финансового рынка, однако по ряду особенностей, его можно назвать несовершенным. [17]

В таблице 2.1. представлены особенности, рассматривая которые можно констатировать несовершенство рынка недвижимости.

Таблица 2.1 - Особенности рынка недвижимости

[17] Экспертная оценка параметров рынка недвижимости // LABRATE. RU - http://www. labrate. ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2009-2.htm

.

Признак	Характеристика
Стоимость	• включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Оформление сделок	• юридические сложности, ограничения и условия
Вид конкуренции	• несовершенная, олигополия • небольшое число покупателей и продавцов • уникальность каждого объекта • контроль над ценами ограничен • вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	• низкая, при росте спроса предложение увеличивается незначительно • спрос может быть достаточно изменчивым
Степень открытости	• сделки носят частный характер • часто неполная и неточная информация
Конкурентоспособность	• во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства • имеет специфический характер, связанный с индивидуальными предпочтениями покупателей
Условия зонирования	• регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права • большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Оформление сделок	• юридические сложности и ограничения
Локализация	• абсолютная неподвижность • большая зависимость цены от местоположения

Рынок недвижимости в целом, и рынок загородной недвижимости в частности, оказывают большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя важные функции: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, посредническую, стимулирующую, санирования, информационную, инвестиционную, социальную.

К участникам рынка загородной недвижимости относятся продавцы, покупатели, профессиональные участники, и косвенно - государственные органы. Как и любой другой рынок, рынок загородной недвижимости имеет свою инфраструктуру: агентства недвижимости, риэлторские и страховые компании, фондовые биржи, налоговая и банковская система, регистрационные службы и т.д.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в табл. 2.2.

Таблица 2.2 - Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	**Виды рынков**
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, производственных и офисных помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и непроизводственных зданий и помещений, жилищный, коммерческий
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, посредников,, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купля-продажа, аренда, ипотека, права на недвижимость
Отраслевая принадлежность	Общественных зданий, промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, других
Форма собственности	Частных, государственных и муниципальных объектов
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, традиционный и компьютеризированный, биржевой и внебиржевой

Рынок загородной недвижимости является одним из развивающихся секторов экономики и имеет сою особенную структуру, куда входят:

- малоэтажные жилые комплексы;
- коттеджные поселки;
- садоводства.
- земельные участки под строительство.

Первые три составляющие данной структуры представляют собой организованное строительство, а последняя – неорганизованный рынок. Неорганизованное строительство представляет собой самостоятельную, хаотичную застройку коттеджами и домами свободных земель в деревнях

или поселках при отсутствии соответствующего плана застройки и инженерной инфраструктуры. Именно к неорганизованному строительству относится большинство построенных в 1990-е гг. коттеджей, которые сейчас массово предлагаются на вторичном рынке.

Для загородной недвижимости также, как и в целом рынку недвижимости, свойственны понятия: первичный и вторичный рынок. К первичному рынку относится строительство новых загородных домов, коттеджей, таунхаусов и др. К вторичному рынку относятся уже построенные и бывшие в эксплуатации дома и помещения.

Единой классификации объектов на рынке загородной недвижимости нет, он сегментирован весьма условно, в основном исходя из стоимости объекта. Специалисты рынка недвижимости предпочитают делить их на четыре ценовых класса: «эконом», «средний», «бизнес» и «элита».

Рынок загородной недвижимости, несмотря на достаточно большое количество новых предложений, тем не менее, все еще находится в начале развития, что связано с отсутствием необходимой инфраструктуры. Наиболее стабильными и перспективными среди загородной недвижимости являются пригороды крупных городов России, таких как Москва, Санкт-Петербург, Казань, Сочи, Нижний Новгород и др. Это связано с транспортной доступностью, развитой инфраструктурой близлежащих к городу поселений, а также общей сложившейся тенденцией.

В последнее время тенденцией развития в России рынка загородной недвижимости стало разделение его на два сегмента:

- для постоянного проживания;
- для проведения отдыха (дачная недвижимость).

Сначала рынок загородной недвижимости развивался как дачный рынок, при этом практически все, кто имел дачу за городом, проживали постоянно в квартире. Это было связано, в первую очередь, с отсутствием у большинства населения личного транспорта, а также, с неразвитостью загородной инфраструктуры.

Сейчас ситуация изменилась, поскольку стала активно развиваться транспортная составляющая рынка загородного жилья. Однако все еще осталась нерешенной проблема с загородной инфраструктурой, в первую очередь в связи с отсутствием детских учреждений, магазинов, медицинских пунктов и т.д., что существенно осложняет постоянное проживание в загородном доме.

Все вышеизложенное характеризует рынок загородной недвижимости не только как развивающийся, но и несовершенный, тем не менее, за ним будущее. Представим некоторые данные по развитию рынка загородной недвижимости Санкт-Петербурга.

На рисунке 2.1 представлена динамика индекса сделок на рынке загородной недвижимости в целом по России и по Сант-Петербургу в частности, за 2017 – 2021 гг., из которого следует, что 2017 год на российском рынке оказался переломным в связи с мировым кризисом, а на рынке Санкт-Петербурга это не отразилось. Кривая индекса сделок по Санкт-Петербургу имеет более плавную линию. Однако в 2020 году ситуация изменилась, кривые пересеклись и рост сделок по России стал увеличиваться.

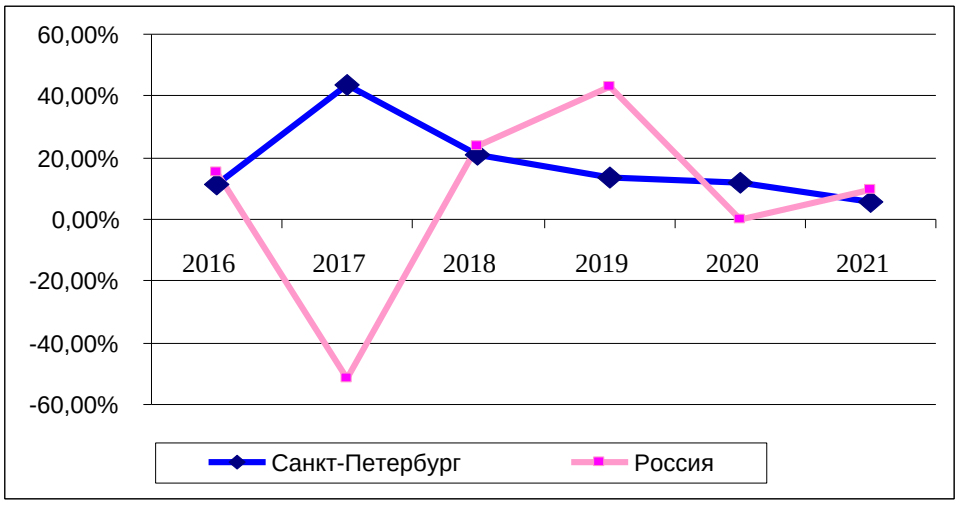


Рис. 2.1 – Динамика сделок на рынке загородной недвижимости в России и Санкт-Петербурге[18]

[18] Разработано автором по данным компании Vesco Consulting [Электронный ресурс]http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/770/

Если посмотреть динамику продаж объектов недвижимости в коттеджных поселках в пригородах Санкт-Петербурга за три последних года, то виден существенный рост, что говорит о неоднородности данного рынка, в который входят как коттеджи, так и садоводческие хозяйства и т.д., которые по-разному реагируют на спрос и предложение (рис. 2.2).

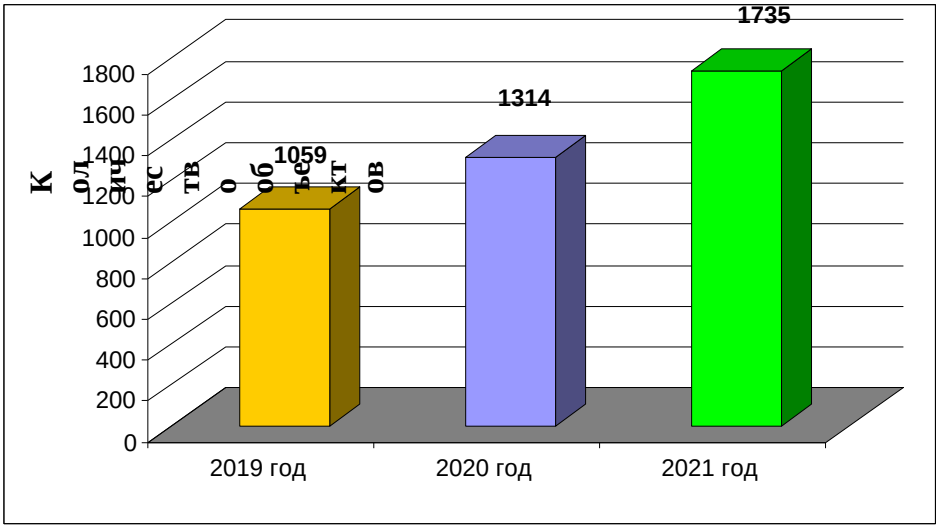


Рис. 2.2 – Динамика объемов продаж объектов недвижимости в коттеджных поселках в пригородах г. Санкт-Петербурга

В целом структура загородной недвижимости Санкт-Петербурга, сформировавшаяся к 2020 году, имеет вид, представленный на рисунке 2.3.

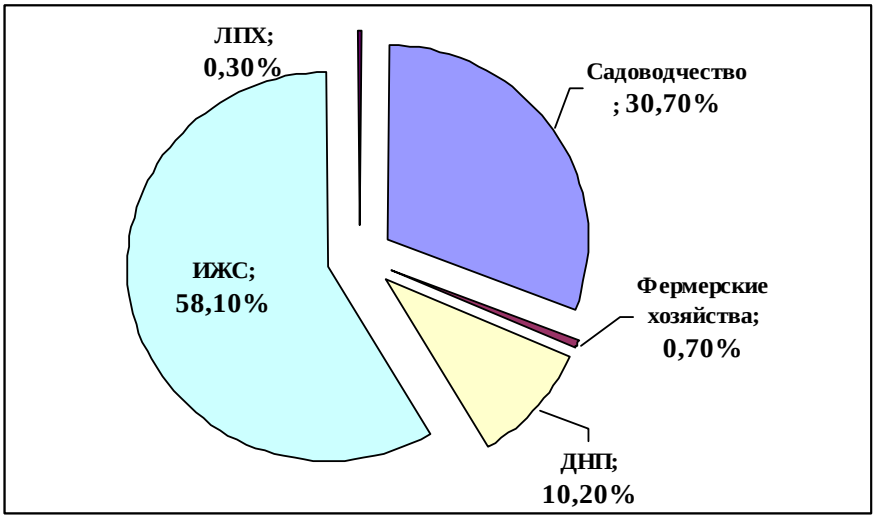


Рис. 2.3 – Структура загородной недвижимости Санкт-Петербурга

Как видно из рисунка 2.3 наибольшую часть в структуре загородной недвижимости Санкт-Петербурга составляет ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), далее идут садоводческие хозяйства и дачные некоммерческие партнерства (ДНП). Наименьшую долю составляют личные подсобные хозяйства (ЛПХ).

Наиболее востребованная загородная недвижимость ИЖС также имеет свою структуру, в которой наибольшую долю составляют участки без подряда (рис. 2.4), далее идут таунхаусы, и затем коттеджи. Здесь очень важное значение имеет ценовой класс. Коттеджи являются сегодня элитным жильем, и не каждый может себе его позволить, а участки для строительства являются выгодным вложением средств, которое в дальнейшем может принести доход, либо в результате перепродажи, либо нового строительства и последующей сдачи его в аренду.

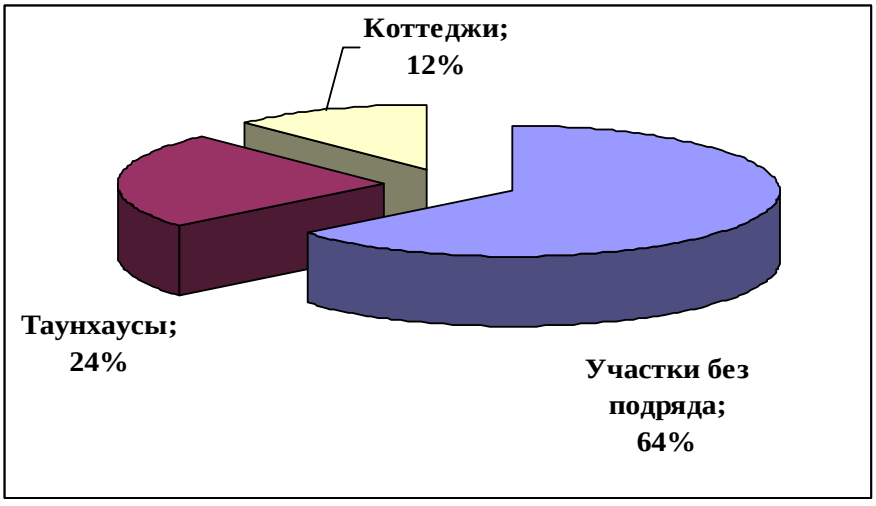


Рис. 2.4 – Структура загородной недвижимости под ИЖС

На рынок загородной недвижимости традиционно влияет сезонность. На рисунке 2.5 представлена динамика предложений с разбивкой по месяцам, из которого видно, что «пик» приходится на апрель – май, что свойственно именно загородной недвижимости, когда у покупателей появляется интерес к приобретению домов за городом в наступлении летнего сезона. Естественно, что и цены в этот период тоже меняются.

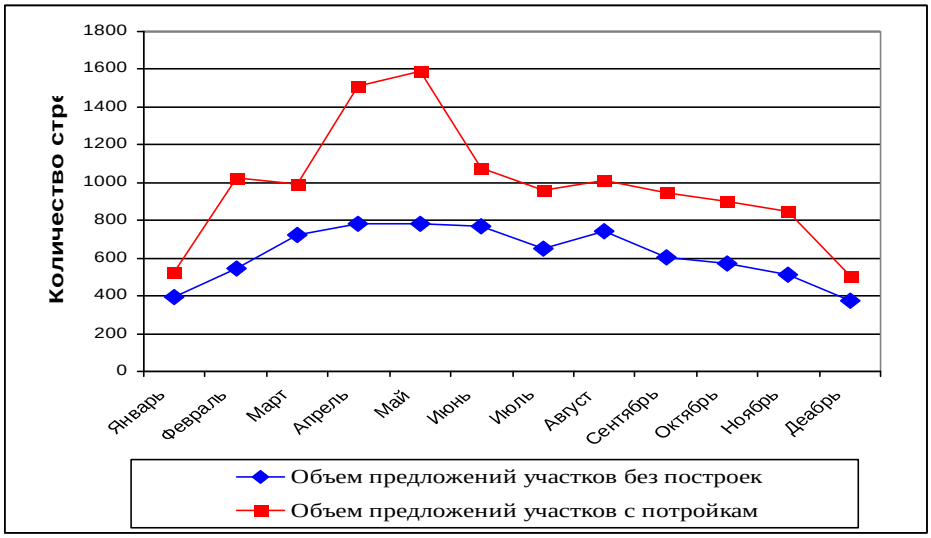


Рис. 2.5 – Динамика предложений на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга в 2020 году

На рисунке 2.6 представлена динамика цен на загородные домостроения Санкт-Петербурга в 2020 году (без учета стоимости земли), из которого следует, что в «пик» предложений на рынке цены падают, а затем, когда летом интерес усиливается, к осени цены начинают расти. Но в 2020 году тренд показал некоторое снижение цен, потому что в предыдущий период они были несколько завышены, и рынок сам начал их регулировать

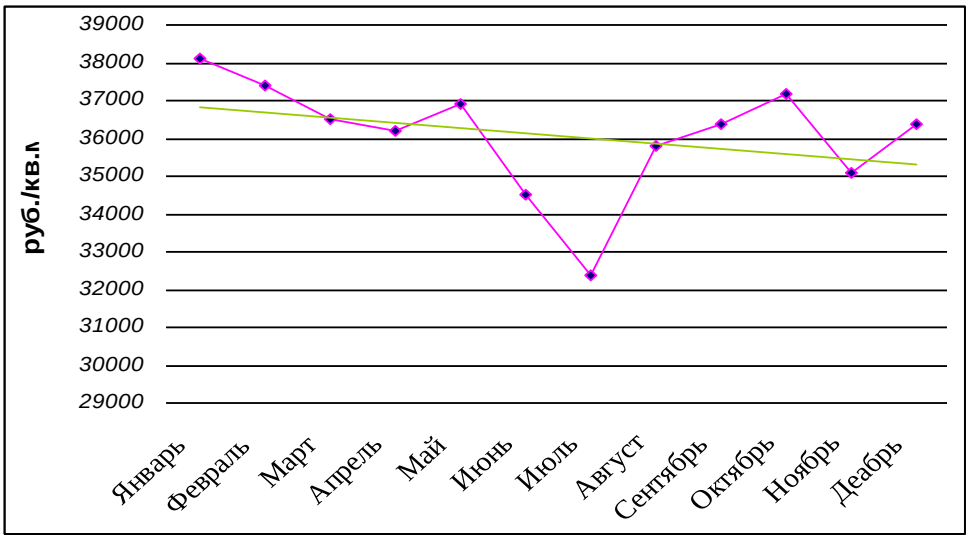


Рис. 2.6 - Динамика цен на загородные домостроения Санкт-Петербурга в 2020 году (без учета стоимости земли)

Таким образом, анализ рынка загородной недвижимости в России в целом и в Санкт-Петербурге в частности показал, что он находится в стадии активного развития, прослеживается потребность российских граждан в переселении из мегаполисов в естественную среду, которая сегодня имеет некоторые признаки цивилизованного проживания. Однако это развитие сдерживается недостаточным вниманием со стороны строителей к созданию нормальных условий для проживания за городом, поэтому темпы роста рынка загородной недвижимости отстают от темпов роста городской недвижимости.

Анализ рынка загородной недвижимости является важнейшим фактором при определении стоимости, но наряду с ним необходимо также проведение анализа других факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость недвижимости.

2.2 Анализ ценообразующих факторов стоимости загородной недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, проявляющихся на различных стадиях процесса оценки, и могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1. ***Региональный уровень,*** где влияние факторов носит общий характер, не связанный с конкретным объектом недвижимости и не зависит непосредственно от него, но косвенно влияет на процессы, происходящие с рынком недвижимости, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2. ***Местный уровень***, где оказывается влияние локальных факторов, как правило, в масштабе города или района. Эти факторы оказывают непосредственное влияние на оцениваемый объект и связаны с анализом объектов - аналогов и сделок с ними.

3. ***Уровень непосредственного окружения,*** где оказывается влияние факторов, связанных напрямую с объектом недвижимости и в большинстве случаев обусловленных его характеристиками.

Общая классификация факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, представлена в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Факторы, влияющие на стоимость недвижимости[19]

Группа	Факторы	Характеристика факторов
Социальные		• стиль и уровень жизни населения; • потребности в обладании объектом недвижимости, вызванными чувством собственности, приобретении объектов недвижимости; • демографические тенденции, развитие института семьи и брака, плотность заселения, др.; • тенденции изменения уровня культуры, образования, уровня, уровня преступности.
Политические, административные и юридические		• контроль землепользования, ставок арендной платы; • зонирование: ограничительное или либеральное, запретительное; • налоговая, финансовая политика; • предоставление льгот; • строительные нормы и правила; • услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.
Физические	Местоположение	• климат, ресурсы, топография, грунты, почва; • близость к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д.
	Характеристики земельного участка	• площадь, размеры, подъезды, благоустройство, привлекательность, общий вид, вид разрешенного использования, обременения и т. д.
	Характеристики зданий и сооружений	• тип, год и качество постройки; • количество • планировка, конструкции, стиль постройки и т. д.
Экономические	Общие	• состояние мировой экономики; • экономика страны, региона, местная экономика; • уровень финансового состояния предприятий.
	Спрос	• величина заработной платы и доходов; • платежеспособность участников рынка недвижимости; • уровень безработицы; • источники финансирования; • ставки процента за кредит и арендной платы; • уровень издержек при формировании продаж.

[19] Лейфер Л.А. Определение рыночной стоимости недвижимости на основе коллективных экспертных оценок // Имущественные отношения в РФ»,2019. - № 2. – С. 36.

	Предложение	• число объектов, выставленных на продажу; • площадь продаваемых объектов недвижимости; • затраты на строительство; • финансирование сделок, налоги.

Представленная в таблице 2.3 обобщенная классификация факторов, влияющих на стоимость недвижимости, позволяет определить характерные особенности ценнообразующих факторов загородной недвижимости.

На первое место можно поставить местоположение (направление, район). Наиболее престижным в пригородах Санкт-Петербурга является побережье Финского залива. Далее идет северное и северо-восточное направление (побережье Ладоги).

Далее имеет место вид проживания, то есть удаленность от Санкт-Петербурга и КАД (транспортная доступность). По этому критерию загородная недвижимость делится на три группы:

- для постоянного проживания (ИЖС, удаленность – в 30 – 40 км от города);
- для условно-постоянного проживания – расположение в зоне до 30 – 40 км от города, но при этом в статусе ДНП;
- для сезонного проживания – более 40 км от города.

Следующим фактором является окружение. Факторы, которые положительно влияют на стоимость, включают, как правило, близость леса, открытого водоема, достопримечательностей и т.п. Факторами, уменьшающими стоимость, являются соседство с промышленной зоной, свалкой мусора, военными объектами и т.п.

В сегменте загородной недвижимости эконом - класса на первый план для потенциального покупателя выходят цена, месторасположение, статус участка и юридическая чистота документов. Загородный дом вблизи города с развитой инфраструктурой может служить альтернативой городской квартире, поэтому статус участка ИЖС является очень важным фактором.

В более дорогих сегментах важными являются в первую очередь такие факторы, как проект застройки, где соблюдены оптимальное соотношение

жилой и сервисной инфраструктуры, последовательность реализации проекта, хорошая репутация строительной фирмы и надежное финансирование.

Далее можно рассматривать еще целый ряд факторов, но для наглядности целесообразно представить их в виде таблицы (табл. 2.4).

Таблица 2.4 – Факторы стоимости загородной недвижимости в пригородах Санкт - Петербурга

№ п/п	**Факторы**	**Характеристика факторов**
1.	Местоположение	• для постоянного проживания (ИЖС, удаленность – в 30 – 40 км от города); • для условно-постоянного проживания – расположение в зоне до 30 – 40 км от города, но при этом в статусе ДНП; • для сезонного проживания – более 40 км от города
2.	Окружение	• близость леса, открытого водоема, достопримечательностей и т.п. • соседство с промышленной зоной, свалкой мусора, военными объектами и т.п.
3.	Юридическая чистота документов	• Наличие оформленных документов на право: - собственности - пожизненного наследуемого владения - аренда • Отсутствие препятствий для оформления правовых документов
4.	Коммуникации	• наличие электричества • локальное водоснабжение (скважины, колодцы), • наличие центрального водопровода и газа (при постоянном проживании) • газгольдер для отопления
5.	Конструктивные материалы и технологии строительства	• традиционные материалы: кирпич, камень, клееный брус • материалы эконом – класса: газобетон, профилированный брус
6.	) Инфраструктура	• коммунальные службы, близко расположенные транспортные узлы, торговые и бытовые предприятия, медицинские, • дошкольные и культурные учреждения, школы

7.	Земельный участок	• площадь земельного участка • возможность выращивать растения и культуры • оформленные права на землю

Все вышеперечисленные факторы в большей степени характеризуют загородную недвижимость с точки зрения сравнительного подхода, когда стоимость определяется на основании сравнения оцениваемого объекта с похожими объектами, цены на которые уже сформировались.

Однако с точки зрения дохода, загородная недвижимость также может включать в себя совокупность факторов стоимости, формирующие доход от ее владения и использования. Например, ставка аренды на загородную недвижимость безусловно будет выше, если она сформирована на основании факторов, повышающих стоимость недвижимости. Например, коттедж, расположенный недалеко от города, в экологически чистой зоне, с развитой инфраструктурой, со всеми коммуникациями и т.д., будет приносить гораздо больший доход, чем такой же по площади и конструктивным элементам коттедж, не обладающий вышеперечисленными факторами.

Но наиболее значимым фактором стоимости загородной недвижимости с точки зрения доходов, является спрос на нее, а также способность приносить доход. Источником дохода в данном случае будут являться регулярные платежи по аренде загородной недвижимости, либо весь совокупный доход, получаемый в течение определенного периода времени, который может быть капитализирован.

Наибольшим спросом пользуются загородные коттеджи в сезон праздников и отпусков. По данным аналитиков, коттеджи на праздники обычно арендуют несколько семейных пар с детьми либо компании молодых людей. Это связано с тем, что отдых в загородном доме данная категория пользователей рассматривает как альтернативу домам отдыха, которые в массовый сезон значительно повышают цены.

В среднем, стоимость аренды загородного дома начинается от 50 000 рублей в месяц. В зависимости от ценообразующих факторов разброс цен

может быть весьма значительным, поэтому при оценке стоимости недвижимости в обязательном порядке следует учесть все факторы.

2.3 Методы оценки загородной недвижимости в рамках доходного подхода

Доходный подход занимает одно из важных мест в оценке недвижимости, характерные особенности которого были рассмотрены выше. Следует только еще раз подчеркнуть, что данный подход основан на принципе ожидания получения доходов от пользования конкретным объектом недвижимости.

В рамках доходного подхода существует несколько различных методов, которые имеют свои отличительные особенности, и применение их связано с достаточностью и возможностью использования информации относительно объекта недвижимости. Рассмотрим подробно каждый из этих методов.

Метод капитализации дохода.

Метод капитализации дохода применяется в случае получения сравнительно постоянных ежегодных доходов от сдачи загородной недвижимости в аренду, то есть стоимость недвижимости получается в результате преобразования дохода за один временной период с учетом его капитализации. Капитализация доходов происходит путем использования коэффициента капитализации, с помощью которого чистый операционный доход на дату оценки преобразуется в стоимость загородной недвижимости по следующей формуле:

$$V = \frac{ЧОД}{K}, \quad (7)$$

где V – стоимость недвижимости;

$ЧОД$ – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации (%).[20]

[20] Калмыкова Е.Ю. Экономика недвижимости. - Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. – С. 77.

Способ определения чистого операционного дохода был рассмотрен в первой главе, стоит только пояснить, что для загородной недвижимости особенностью является получение доходов в виде исключительно арендной платы, в отличие, предположим от гостиничного бизнеса, или использования земель сельскохозяйственного назначения. Проблема заключается в том, что получить достоверную информацию об арендной плате сдаваемой загородной недвижимости бывает достаточно трудно, в информационном поле часто используются сведения о цене предложения, которая может достаточно сильно отличаться от реальной арендной платы.

Чтобы определить реальный ЧОД, необходимо провести тщательный анализ рынка сдаваемой в аренду загородной недвижимости, отобрать наиболее подходящие по сравнимости объекты – аналоги, которые по своим качественным и количественным характеристикам схожи с оцениваемым объектом.

По этим же причинам зачастую сложно определить коэффициент капитализации. Наиболее распространенными методами его определения являются:

- метод использования нормы возврата капитала;
- ипотечно - инвестиционный анализ;
- метод рыночной экстракции.

Метод использования нормы возврата капитала расчета коэффициента капитализации основан на определении:

1) ставки дохода инвестора, вкладывающего свои средства в загородную недвижимость;

2) нормы возврата капитала, которая применяется только к изнашиваемой части объекта загородной недвижимости.

Первая составляющая коэффициента капитализации определяется методом кумулятивного построения по формуле:

$$Сд = Сб + Ср + Сл + Сим \quad (8)$$

где: $С_б$ – безрисковая ставка, %;

$С_Р$ – надбавка за риск вложения в конкретный сегмент рынка, %;

$С_Л$ – надбавка за низкую ликвидность, %;

$С_{ИМ}$ – надбавка за инвестиционный менеджмент, %.

1. Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку процента в высоколиквидные активы, то есть - ставку, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств без какого либо риска их не возврата. В качестве безрисковой ставкой в России, как правило, используется ставка по облигациям федерального займа.

2. Надбавка за риск вложения в конкретный сегмент рынка определяется на основании анализа рисков, наиболее актуальных для инвестиций в объект оценки. Риски вложения в объект загородной недвижимости подразделяются на систематические и несистематические риски, а также - статичные и динамичные.

Как правило, на рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход недвижимости связана, как правило, и с экономическими, и с институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие ограничений, связанных с использованием объекта и защитой окружающей среды и т.д.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой недвижимость и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности.

Динамичный риск может быть определен как вероятность получения прибыли или потерь, в частности, из-за экономической конкуренции. Динамичный риск связан с изменением в системе внешних связей объекта. Общее правило расчета данного риска: чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску. Размер премии за данный вид риска в российской практике оценки колеблется в диапазоне 0 - 5%.

3. Надбавка за низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке.

4. Надбавка за инвестиционный менеджмент рассчитывается с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Ипотечно - инвестиционный анализ в качестве второго метода определения коэффициента капитализации используется в случае, если загородная недвижимость приобретается с учетом собственного и заемного капитала. Тогда данный коэффициент рассчитывается как средневзвешенная величина двух составляющих: собственного и заемного капитала и их долей в общем капитале (формула 9).

$$K = \mathrm{Re}^{*} e + Rm * m \quad , \qquad (9)$$

где Re – ставка дохода на собственный капитал;

e – доля собственного капитала;

Rm - ставка дохода на заемный капитал;

m - доля заемного капитала.

Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по формуле:

$$Rm = \frac{PMT}{M} \quad , \qquad (10)$$

где: *PM*Т - ежегодные выплаты (аннуитет);

M – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Норма возврата капитала служит для возврата первоначальных инвестиций, когда часть ЧОД откладывается в фонд возмещения с процентной ставкой $H_{в/р}$ - ставкой процента для рекапитализации.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

• прямолинейное возмещение капитала или метод Ринга*;*

• метод Инвуда, то есть возмещение капитала по функции фонда возмещения (аннуитетный метод);

• возмещение инвестиций по безрисковой ставке и фонду возмещения *(*метод Хоскольда*).* [21]

В российской практике оценки загородной недвижимости чаще используется прямолинейный метод, когда норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

$$H_{в/к} = \frac{1}{n} * 100\% \qquad (11)$$

где: n – остаточный срок службы объекта недвижимости.

Метод рыночной экстракции позволяет сделать своеобразное сечение рынка объекта оценки по параметру текущая доходность, определив ее по объектам аналогам. Причем, по существу данный метод является методом сравнительного анализа, и поэтому, с одной стороны чрезвычайно прост, а с другой - чрезвычайно убедителен. Однако он может работать, когда имеется достаточно информации о доходности аналогов. Тогда коэффициент будет определяться следующим образом:

---

[21] Зеленский Ю. В. О сопоставимости результатов подходов при оценке недвижимости – принцип согласованности моделей // Вопросы оценки, 2009. – №4. – С.32-51.

$$R = \frac{NOIa}{Va}, \quad (12)$$

где NOI_a – усредненный чистый операционный доход объектов – аналогов;

Va – цена продажи объектов – аналогов.

Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков отличается от метода капитализации тем, что вместо обобщенной величины ежегодного дохода при определении стоимости недвижимости используются денежные потоки различных периодов. В качестве коэффициента капитализации используется ставка дисконта. Формула расчета стоимости в соответствии с данным методом была представлена выше, на странице 23 (формула 6).

Преимущество метода заключаются в том, то в расчете берутся разновеликие потоки дохода, отчего расчет получается более точным. Ставка дисконта определяется теми же методами, что и ставка дохода в первой части коэффициента капитализации, а норма возврата капитала не используется, так как она учитывается при расчете стоимости перепродажи недвижимости (реверсии).

Известны два способа расчета стоимости реверсии: оценка в абсолютном выражении, когда на основе исследования ретроспективной информации прогнозируется цена продажи объекта недвижимости в денежном выражении, и оценка стоимости реверсии путем капитализации оставшегося после прогнозного периода потока доходов. Второй способ выполняется, как правило, методом прямой капитализации, при этом ставку капитализации следует выбирать с учетом роста стоимости недвижимости в постпрогнозный период, дополнительных рисков, связанных с уменьшением оставшегося срока службы объекта недвижимости и неопределенностью прогноза доходов в конце прогнозного периода. В зависимости от соотношения указанных факторов эта ставка, может быть больше, равна или меньше текущей доходности.

Существует взаимосвязь между текущей и потенциальной доходностью. Соотношение между ними зависит от изменения цен на недвижимость в будущем. Для того чтобы получить потенциальную доходность (или ставку дисконтирования) нужно, в первом приближении, текущую доходность (или ставку капитализации) увеличить или уменьшить на темп среднегодового роста или падения стоимости оцениваемого актива. [22]

Потенциальная доходность (ставка дисконтирования), может быть рассчитана более точно, как внутренняя норма рентабельности проектов, аналогичных оцениваемому проекту. Потенциальная доходность тесно связана с периодом окупаемости проекта, рассчитанного через эффективный доход, и может быть оценена с использованием этого показателя как величина, ему обратная.

Метод мультипликатора валовой ренты применяется обычно в том случае, когда невозможно с большой долей достоверности определить эксплуатационные расходы по объекту загородной недвижимости либо она вообще отсутствует. В этом случае предполагается, что существует определенная связь между ценой загородной недвижимости и потенциальным доходом от сдачи ее в аренду.

На основе анализа недавних продаж аналогичной недвижимости, можно рассчитать валовый мультипликатор по формуле:

$$\text{МВР} = \frac{Ц}{Дрент}, \qquad (13)$$

где *Ц* – цена продажи аналогичной недвижимости;

Д рент – годовой доход от аренды.

Собранные данные по аналогам усредняются и далее выводится окончательный валовый мультипликатор МВР. Стоимость объекта

[22] Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения Учеб. для вузов: В 2 ч. / Под общ. ред. П. Г. Грабового. — Смоленск: Смолин Плюс; М.: АСВ, 2010. – С. 147.

загородной недвижимости определяется путем умножения МВР на величину годовой арендной ставки оцениваемого объекта:

$$V = МВР * Д_{рент(оц.о)}, \quad (14)$$

где $Д_{рент(оц.о)}$ – годовая рента оцениваемого объекта.

В случае, если информации по аналогам недостаточна, то при сравнении оцениваемой недвижимости с объектами - аналогами целесообразно внести корректировки, используя ту же последовательность, что и в сравнительном подходе: на местоположение, на дату продажи, на условия финансирования, на количественные и качественные параметры.

При использовании метода техники остатка, стоимость загородной недвижимости определяется путем капитализации дохода, оставшегося после расчета дохода, приходящегося на одну из составляющих всего объекта загородной недвижимости, либо здания, либо земли. Данный метод может быть использован в случаях, когда здание относительно новое и его физическое состояние легко определяемо.

Сначала определяется общий доход, приходящийся на весь объект загородной недвижимости. Затем проводится расчет стоимости строительства здания, находящегося на земельном участке объекта оценки. С учетом коэффициента капитализации находится доход, приходящийся на здание, после чего находится доход, приходящийся на землю путем вычитания из общего дохода величины дохода, приходящегося на здание. Через капитализацию дохода от земли находится стоимость земли, суммируя которую со стоимостью строительства здания, можно определить стоимость всего объекта загородной недвижимости.

Основа метода – предположение, что земля является не изнашиваемым ресурсом и не производит ничего, поэтому требования к другим факторам производства должны быть удовлетворены в первую очередь. Если стоимость земли вдруг становится отрицательной, значит она используется

не продуктивно, а здание является избыточным для данного участка земли. Тогда доходный подход применять нецелесообразно.

Таким образом, оценка загородной недвижимости Санкт –Петербурга с точки зрения доходов связана с рядом особенностей, заключающихся в развитии рыночных отношений для формирования стоимости, формировании особой структуры загородной недвижимости, включающей объекты не только предназначенные для отдыха за городом, но и для постоянного проживания. На формирование стоимости загородной недвижимости существенное влияние оказывают такие факторы, как транспортная доступность, близость к городу, развитость инфраструктуры и др.

Рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга активно развивается, конъюнктура рынка складывается в пользу повышения спроса на недвижимость в различных ценовых классах, о чем говорит проведенный выше анализ. Цены формируются за счет различных факторов, которые должны быть учтены при определении стоимости загородной недвижимости различными методами, важное место среди которых занимают методы доходного подхода.

Наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются метод прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков. Применение различных методов позволяет определить наиболее объективную стоимость недвижимости, что в конечном итоге предполагает с точки зрения получения доходов более эффективное ее использование.

3 ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Особенности процесса определения стоимости объекта недвижимости в загородной зоне Санкт – Петербурга методами доходного подхода рассмотрим на примере оценки стоимости коттеджа, расположенного в Петродворцовом районе Санкт – Петербурга. В состав Петродворцового района входят три муниципальных образования: город Петергоф, город Ломоносов и поселок Стрел.

3.1 Характеристика объекта оценки

Объект оценки представляет собой коттедж, расположенный в г. Петергофе. Петергоф является крупным туристическим, научным и учебным центром, расположенным к западу от Санкт-Петербурга, в 30 км по железной дороге. На рисунке 3.1 представлено месторасположение объекта оценки.

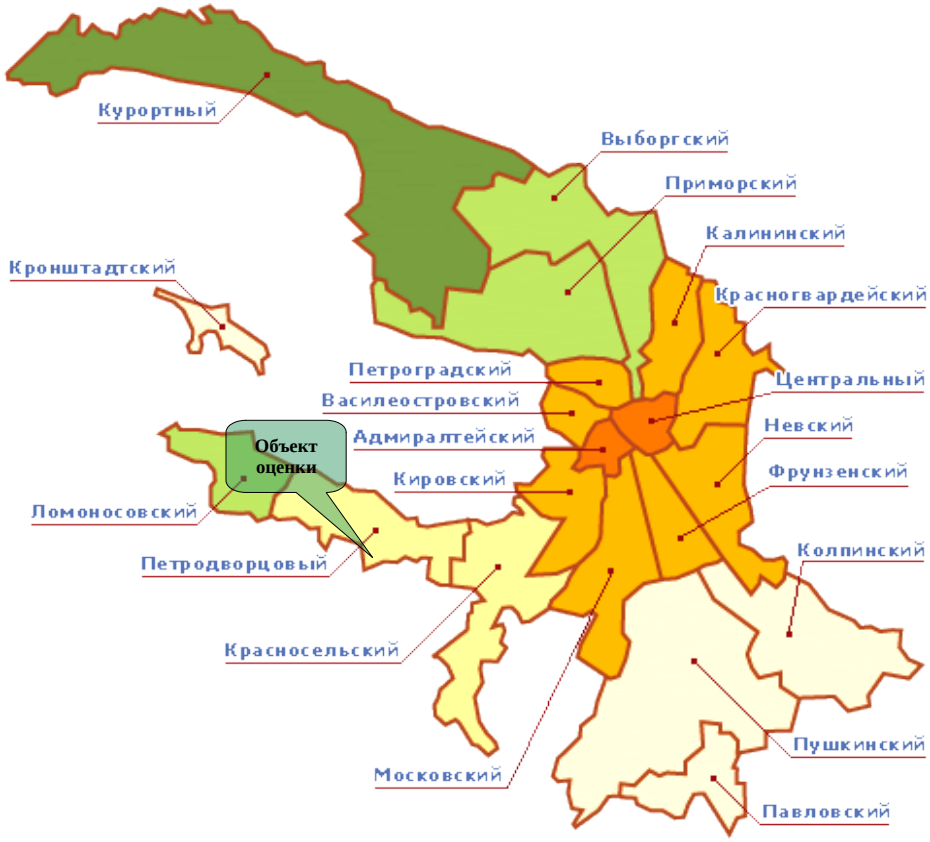


Рис. 3.1 – Месторасположение объекта оценки

Петродворцовый район находится в 30 км к западу от центра Санкт – Петербурга. Северная граница проходит вдоль Финского залива. Южная и

западная часть граничат с Ломоносовским районом Ленинградской области, восточная – с Красносельским районом Санкт –Петербурга.

Петергоф является одним из муниципальных образований Петродворцового района, имеющих большую парковую зону. Население составляет более 65 тыс. человек. В парках произрастают вторичные осиновые и берёзовые леса, сероольшанники и ивняки. В последние годы город активно застраивается коттеджами, в результате чего экологическая обстановка стала ухудшаться.

На рисунке 3.2 представлены фотографии оцениваемого коттеджа.



Рис. 3.2 – Фотографии объекта оценки

Оцениваемый коттедж находится в 5 километрах от КАД Санкт – Петербурга, живописном уголке города Петергофа, ближайшей станции

метро - Проспект Ветеранов, в экологически чистом районе, рядом с парками и «питьевыми» озерами, питающими фонтаны. Это большой, современный, комфортный дом для постоянного проживания. Имеющаяся инфраструктура городского типа: транспортная доступность, магазины, школы, больницы и т.д.

Основные характеристики коттеджа представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Характеристика оцениваемого коттеджа

Наименование	*2 – х этажный загородный коттедж*	
Год ввода в эксплуатацию	2020	
Общая площадь здания, м^2	122	
Площадь земельного участка, сотка	10	
Описание земельного участка	Зеленые насаждения, ухоженный сад, хозяйственные постройки, гараж с металлическими воротами	
Поэтажная характеристика	Наименование помещений по группам на этажах	
	1 этаж	2 этаж (мансарда)
	Гостиная с камином, кухня, санузел	3 спальни, санузел
Благоустройство здания	Центральный газ, электричество, водопровод, канализация, отопление	
Функциональное назначение	ИЖС	

Самым дорогим предложением в данном районе являются дома кирпичной и газобетонной постройки, средняя цена которых в 2020 году составила 7,6 - 8,6 млн. руб. (без учета стоимости земли). Наибольший размер общей площади у домов из газобетона и кирпича, расположенных на участках под индивидуальное жилищное строительство, составляют, как правило, в среднем 210 и 185 кв. м соответственно.

Таким образом, с точки зрения постоянного проживания оцениваемый коттедж является весьма привлекательным.

3.2 Цель оценки и вид определяемой стоимости

Для определения объективной стоимости загородной недвижимости необходимо установить цель оценки, результаты которой могут быть использованы в дальнейшем. Например, результат оценки может быть использован при определении цены для совершения сделки купли – продажи, сдачи в аренду или передачи в залог, внесении в уставный капитал, для целей налогообложения, разрешении имущественных споров и т. д.

Целью оценки оцениваемого в данной работе загородного коттеджа является определение рыночной стоимости при кредитовании под залог недвижимого имущества. В соответствии с федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. [23]

Кроме того, должны соблюдаться условия, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией, действуют разумно, а на величине цены сделки не отражаются какие - либо чрезвычайные обстоятельства. Все вышеперечисленное является основой «чистой сделки», когда:

- ни одна из сторон сделки не обязана отчуждать либо принимать исполнение сделки по объекту оценки;

- стороны сделки действуют в своих интересах и достаточно осведомлены о предмете сделки;

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

- в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было принуждения к завершению сделки, а цена сделки является разумным вознаграждением за объект оценки;

- стоимость объекта оценки выражена в денежной форме.

---

[23] Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»: Приказ МЭРТ РФ от 20.07.2007 №255

3.3 Расчет стоимости объекта загородной недвижимости доходным подходом

Выше были рассмотрены методы оценки загородной недвижимости в рамках доходного подхода, исходя из которых можно определить рыночную стоимость оцениваемого загородного коттеджа. Расчет стоимости целесообразно начать с метода мультипликатора валовой ренты, для чего необходимо определить величину арендной платы оцениваемого объекта.

Для расчета арендной платы коттеджа используется рыночная информация о предложениях по аренде. Для анализа возьмем не менее трех объектов – аналогов (таблица 3.2).

Таблица 3.2 - Объекты - аналоги для сравнения

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	объект №1	объект №2	объект №3
1	Характеристика объектов	Коттедж	1 этаж коттеджа	Коттедж	Коттедж
2	Адрес	г. Петергоф	г. Петергоф	г. Петергоф	г. Петергоф
3	Цена аренды (предложение), руб./мес.	Определяется	55 000	150 000	120 000
4	Площадь, м2	122	150	325	248
5	Дата предложения	Май 2014	Март 2014	Май 2014	Апрель 2014
6	Материал стен	Газоблок	Кирпич	Бревенчатый	Кирпич
7	Коммунальные удобства (дополнительно)	Все + гараж	Все	Все + сауна, гараж	Все + сауна, бассейн
8	Площадь земельного участка, сот.	10	10	12	20
9	Расстояние от КАД	5	10	5	5
9	Фотография объекта				
10	Источник информации		http:// www.zagorod.spb.ru/realty/	http:// www.zagorod.spb.ru/ realty/	http://www.bn.ru/zap_ct_w.phtml
11	Контактная информация		+7 (812) 327-0297	+7 (812) 327-0297	+7 (812)327-16-16

Известно, что ни один из выбранных для сравнения сопоставимых объектов не является точным аналогом объекта оценки. Поэтому для сравнения необходимо выбрать один из самых распространенных параметров – цена арендной платы за единицу площади, то есть 1 кв. м, с внесением корректировок на отличия сопоставимых объектов с объектом оценки.

В общем виде арендная плата объекта оценки определяется следующим образом:

$$А_{год} = Акв.* S\ , \qquad (15)$$

где: Агод – годовая арендная плата объекта оценки;

Акв – стоимость арендной платы с одного квадратного метра объекта оценки;

S – полезная площадь объекта оценки.

$$Акв = \sum Di * Ci\ , \qquad (16)$$

где: *Di* – доля i-ого объекта-аналога при расчете арендной платы квадратного метра;

Ci – скорректированная стоимость арендной платы i-ого объекта-аналога;

i – количество объектов-аналогов.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом:

$$Ci = Cn_i * Km_i \qquad (17)$$

где: Cn_i – стоимость аренды, указанного в объявлении i-ого объекта-аналога;

Km_i – m-ая корректировка i-ого объекта-аналога;

m – количество корректировок. [24]

3.3.1 Расчет стоимости коттеджа методом мультипликатора валовой ренты

Так как выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета годовой арендной платы необходимо провести корректировки цен предложений арендной платы объектов сравнения.

Обоснование поправок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

1. Поправка на условия продажи была определена экспертным путем, согласно которому стоимость аренды объекта без посредников на 5-10 % ниже арендной платы объекта, предлагаемого через агентство недвижимости. В настоящей работе данная поправка для объектов-аналогов составила - 5%.

2. Типичная скидка на торг. Данная поправка определялась на основании исследования А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса» (таблица 3.3).[25]

Таблица 3.3 - Средние значения скидок на торг

Численность населенного пункта, тыс. чел	**Жилые объекты**		**Торговая**		**Офисная**		**Производственная и складская**		**Земельные участки**
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Численность населения Санкт - Петербурга составляет более 500 тыс. чел., поэтому принимаем значение поправки для объектов - аналогов 8%.

[24] Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.288.

[25] Марчук А. А. Использование экспертного мнения при определении размера скидки на торг// Вопросы оценки, 2007.- №1.

3. Дата продажи/предложения. Данная корректировка проводится на основании того, что цена предложения на рынке отличается в зависимости от даты публикации. В среднем, арендная плата подобных коттеджей растет на 5 % в год, поэтому диапазон корректировок составляет от 0% до 5% в зависимости от времени публикации.

4. Месторасположение. Вводится корректировка на отличие стоимостей цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Данный фактор учитывает престижность местонахождения, близость к инфраструктуре, к общественному транспорту и т.д. Все объекты находятся в одном районе, поэтому корректировка не проводится.

5. Удаленность от КАД. Данная поправка в настоящей работе применяется только в отношении аналога №1, поскольку он находится дальше оцениваемого объекта на 5 км. Поправка составляет 5%.

6. *материал стен.* Аналоги из кирпича стоят дороже газоблока, из которого сделан оцениваемый объект, дороже на 5%, бревенчатый – дешевле на 5%.

7. Поправка на наличие коммуникаций не требуется, поскольку у всех аналогов имеется их полный перечень.

8. Поправка на наличие бассейна, сауны и гаража. Поправку на наличие данных объектов принимаем равной 2%.

9. *Площадь земельного участка.* Данная поправка составляет 1% на 1 сотку.

Результаты сравнительного анализа продаж приведены в таблице 3.4.

Таблица 3.4 - Расчет годовой арендной платы оцениваемого объекта

Элемент сравнения	**Объект оценки**	**Объекты-аналоги**		
		1	**2**	**3**
1	2	3	4	5
Цена предложения	Определяется	55 000	150 000	120 000

Площадь, кв.м	122	150	325	248
Арендная плата, 1 кв. м/мес.		**367**	**462**	**484**

Продолжение таблицы 3.4

Корректировки				
1	2	3	4	5
Условия предложения	Без посредников	Фирма-посредник	Фирма-посредник	Фирма-посредник
Корректировки		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Определяется	**385**	**438**	**460**
Скидка при продаже	Нет	Да	Да	Да
Корректировки		-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Определяется	**403**	**423**	**403**
Дата предложения	Май 2014	Март 2014	Май 2014	Апрель 2014
Корректировки		0,96%	0%	0,48%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Определяется	**358**	**403**	**425**
Местоположение	г. Петергоф	г. Петергоф	г. Петергоф	г. Петергоф
Корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Определяется	**358**	**403**	**425**
Удаленность от КАД	5	10	5	5
Корректировки		5%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Определяется	**375**	**403**	**425**
Коммуникации	Все	Все	Все	Все
Корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Определяется	**375**	**403**	**425**
Наличие гаража, бассейна, сауны	Гараж	Нет	Сауна, гараж	Сауна, бассейн
Корректировки		2%	-2%	- 4%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Определяется	**383**	**395**	**408**
Площадь ЗУ, сотка	10	10	12	20
Корректировки		0%	-2%	- 10%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Определяется	**383**	**387**	**375**
Сумма поправок		35,5%	29%	35,5%
Весовой коэффициент		4	2	4

Средневзвешенная стоимость годовой арендной платы	**Руб.**	**381 *122*12 = 557 489**

Далее в соответствии с формулой 14 необходимо определить МВР (мультипликатор валовой ренты), исходя из анализа рыночной информации по аналогичным объектам (табл. 3.5).

Таблица 3.5 - Расчет МВР

Аналог	**Цена продажи** (тыс. руб.)	**Годовая арендная плата** (тыс. руб.)	**МВР**
1	19 500	1350	14,44
2	7 800	818,5	9,53
3	5 600	519,4	10,78
4	25 400	1681,4	15,10
5	14 800	1145,3	12,92
Среднее значение			12,56

Тогда стоимость загородного коттеджа площадью 122 кв. м равна:

V = МВР*$А_{год}$ = 12,56 *557 489 = **7 000 343 руб.**

3.3.2 Расчет стоимости коттеджа методом дисконтирования денежных потоков

Для расчета стоимости данным методом следует установить прогнозный период, определить степень недозагрузки, уровень операционных расходов и ставку дисконтирования.

Выбор прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Чем тщательнее выполнен прогноз, тем на более долгий срок можно предсказать характер изменения денежных потоков. В международной оценочной практике принято принимать за среднюю величину прогнозного периода 5 – 10 лет. Для российских условий, определяемых нестабильностью экономической и политической ситуации, типичной величиной будет период длительностью 3

– 5 лет, иными словами, реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз. Таким образом, длительность прогнозного периода целесообразно определить в четыре года.

Потенциальный валовой доход в нашем случае - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов. Потери планируются от нерегулярной сдачи коттеджа в аренду, то есть предполагается, что вместо 12 месяцев, он будет сдаваться 9 месяцев в году.

Операционные расходы связаны с коммунальными платежами, которые составляют 5 400 руб. ежемесячно, и налог на имущество в размере 1500 руб. в год.

Для расчета ставки дисконта используем кумулятивный метод.

1. Безрисковая ставка дохода. Безрисковой является наименее рисковая ставка, в качестве которой, как правило, принята ставка по облигациям федерального займа (ОФЗ 46021, номиналом 1000 рублей) со сроком погашения в 2023 г., которая на дату оценки составляет 6,82%.[26]

2. Поправка на риск вложения в конкретный сегмент рынка. Расчет представлен в таблице 3.6. Таким образом, поправка на риск вложения в конкретный сегмент рынка составит 1,8%.

3. Поправка на низкую ликвидность. Данная поправка представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Торговые издержки при продаже недвижимости высоки. Как правило, брокерские комиссионные составляют 1-5% от цены продажи, комиссионные на фондовых и товарных биржах составляют менее 1%. Более высокие затраты на заключение сделки и относительные трудности ликвидности снижают привлекательность недвижимости в качестве объекта помещения капитала и заставляют инвесторов добиваться более высокой нормы прибыли по сравнению с другими вариантами инвестиций. На дату

[26] http://rts.micex.ru/.

оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 2%, что соответствует среднерыночным данным.

Таблица 3.6 - Поправка на риск вложения в конкретный сегмент рынка

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный					1					
Ускоренный износ зданий и сооружений	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный										
Криминогенные факторы	динамичный										
Финансовые проверки	динамичный										
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
Количество наблюдений	динамичный	1	1	2	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		1	2	6	4	5	0	0	0	0	0
Сумма	18										
Количество факторов	10										
Поправка на риск вложений, %	1,8										

4. Поправка на инвестиционный менеджмент. Инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций поправка на риск составляет 1-5%. С учетом того, что оцениваемый объект представляет собой жилой коттедж, сдаваемый в аренду, не требующий сложного менеджмента, данная поправка на риск составит 1%.

Окончательный расчет ставки дисконта представлен в таблице 3.7. Далее необходимо определить коэффициент капитализации, на основании

которого рассчитывается остаточная стоимость коттеджа по истечении прогнозного периода.

Таблица 3.7 - Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатель	Величина
1	Безрисковая ставка, %	6,82%
2	Риск инвестирования в недвижимость, %	1,8%
3	Риск низкой ликвидности, %	2,00%
4	Риск инвестиционного менеджмента, %	1,00%
Ставка дисконтирования, %		**11,62%**

Исходя из предположений, что в остаточный период величины износа и капиталовложений в недвижимость будут равны, сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста, для расчета остаточной стоимости объекта оценки наиболее приемлемым будет метод капитализации:

$$Vост. = Сост./R \quad (18)$$

где: *Сост.* – чистый операционный доход в остаточном периоде;

R – коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации определяется суммированием ставки дисконта и нормы возврата капитала.

Для расчета нормы возврата применен метод Ринга, который предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями до конца периода полезного использования здания. Прогнозный период для расчета нормы возврата принят равным 80 годам, что соответствует сроку оставшейся экономической жизни здания. Следовательно, коэффициент капитализации составит: 11,62% + (1/80*100) = 12,87%.

На текущий момент ежемесячная арендная плата оцениваемого коттеджа составляет 75 000 рублей в месяц. Тогда годовая арендная плата составит: 75 000*12 = 900 000 рублей. Предполагается, что ежегодно

стоимость арендной платы дорожает на 8%, поэтому в расчетах чистого операционного дохода это следует учесть. Кроме того, коммунальные платежи ежегодно увеличиваются на 6%.

В таблице 3.8 представлен расчет стоимости коттеджа методом дисконтированных денежных потоков.

Таблица3.8 - Расчет рыночной стоимости методом дисконтирования денежных потоков

Наименование позиций	**Прогнозный период**				**Постпрогнозный период**
	1	2	3	4	
Потенциальный валовый доход, тыс. руб.	963	1040	1123	1213	1310
Потери от недозагрузки, тыс. руб.	240,75	260,01	280,81	303,28	327,54
Действительный валовый доход, тыс. руб.	722,25	780,03	842,43	909,83	982,61
Операционные расходы, тыс. руб.	66,3	69,615	73,09	76,75	80,58
Чистый операцион-ный доход, руб.	655,95	710,42	769,34	833,08	902,03
Коэффициент текущей стоимости (при ставке дисконта 11,62%)	0,895896	0,802631	0,719074	0,644216	0,5580415
Текущая стоимость денежных потоков	587,6	570,2	553,2	536,6	587,6
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, тыс. руб.	**2247,75**				Коэффициент капитализации 12,87%
Выручка от продажи коттеджа (реверсии), тыс. руб.	7008,74				
Текущая стоимость выручки от перепродажи	3911,17				
Рыночная стоимость коттеджа, руб.	**6 158 926**				

Сумма дисконтированных денежных потоков в прогнозном периоде составила 2 247,75 тыс. руб., а остаточная стоимость коттеджа в текущих ценах составила 3 911,17 тыс. руб. Таким образом, окончательная стоимость коттеджа составила **6 158 926 рублей**.

Расчет стоимости коттеджа методом капитализации дохода.

Капитализация доходов происходит путем использования коэффициента капитализации формуле 7:

$$V = \frac{ЧОД}{K}, \quad (19)$$

где *ЧОД* – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации (%).

Выше мы определили ЧОД как годовую арендную плату за минусом недополученных доходов и операционных расходов.

В первый год прогнозного периода ЧОД равен 963 000 рублей. Коэффициент капитализации определен в размере 12,87%. Тогда

$$V = \frac{655950}{0,1287} = 5\ 096\ 736 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость коттеджа площадью 122 кв. м, определенная методом капитализации дохода, равна **5 096 736 рублей.**

Расчет стоимости коттеджа методом техники остатка.

Так как оцениваемый загородный коттедж построен год назад, то несложно посчитать стоимость его строительства. Для расчета полной восстановительной стоимости здания в практике оценки используется межрегиональный бюллетень КО-ИНВЕСТ. Фирма КО-ИНВЕСТ является головным информационно-методическим центром по разработке укрупненных показателей стоимости строительства, аккредитованным при Главгосэкспертизе России. [27]

Стоимость строительства рассчитывается по формуле:

$$C = S * C_{2010} * K_{2013} * K_{клим} * (1 + И_{косв}/100) * (1 + П_{пр}/100) \quad (20)$$

где: S – площадь коттеджа;

C_{2010} - стоимость 1 кв. м объекта - аналога в ценах 2010 года (выбирается в КО-ИНВЕСТ по типовым объектам в качестве аналога);

[27] Межрегиональный информационно - аналитический справочник Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства» в ценах на 01.01.2010, выпуск 2010. – С.342.

K_{2020} – коэффициент перехода от цен 2017 года к ценам 2020 года[28]

$K_{клим.}$ – поправочный коэффициент, учитывающий отличие климатического района и территориального пояса;

$И_{кос.}$ – косвенные издержки, т.е. издержки инвестора, связанные со строительством, которые не могут быть включены в договорную цену;

$П_{пр.}$ – прибыль предпринимателя (подрядчика) в процентах от суммы прямых и косвенных издержек.

Расчет стоимости строительства коттеджа представлен в таблице 3.9.

Таблица 3.9 - Расчет стоимости строительства коттеджа

Наименование	**Значение**
Площадь (кв. м)	122,0
Стоимость единицы площади базового объекта (КО-ИНВЕСТ Сборник 4, таб.54 «Жилые дома»), в том числе: Восстановительная стоимость	24 350
Коэффициент климатического района	1,0
Индекс пересчета 2010 – 2020 гг.	1,19
Косвенные издержки	1,12
Прибыль предпринимателя	1,15
Полная стоимость строительства, (руб.)	**4 553 250**

Далее согласно методике определяется доход, приходящийся на здание, после чего находится доход, приходящийся на землю путем вычитания из общего дохода величины дохода, приходящегося на здание. Через капитализацию дохода от земли находится стоимость земли, суммируя которую со стоимостью строительства здания, можно определить стоимость всего объекта загородной недвижимости.

Коэффициент капитализации для здания мы определили ранее, и он составил 12,87%. Коэффициент капитализации для земли определим методом

[28] Письмо №3652-СК/13 рекомендуемых к применению в IV квартале 2020 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной ст. пр. работ и затрат: www.gosstroy.ru;

кумулятивного построения подобно коэффициенту капитализации для здания. Расчет представлен в таблице 3.10.

Таблица 3.10 - Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатели	Величина
1	Безрисковая ставка, %	6,82%
2	Риск инвестирования в недвижимость, %	1,5%
3	Риск низкой ликвидности, %	0,50%
4	Риск инвестиционного менеджмента, %	0%
5	Норма возврата капитала, %	0 %
Коэффициент капитализации, %		**8,82 %**

Земля является наиболее ликвидным и менее рискованным с точки зрения вложения ресурсом, поэтому коэффициент капитализации земли всегда ниже коэффициента капитализации здания. Окончательный расчет стоимости коттеджа методом техники остатка представлен в таблице 3.11.

Таблица 3.11 - Расчет стоимости коттеджа методом техники остатка

№ п/п	Показатели	Значение
1	Чистый операционный доход (1 год), руб.	655 950
2	Стоимость здания, тыс. руб.	4 553 250
3	Коэффициент капитализации на здание, %	12,87%
4	Доход, приходящийся на здание, руб. (п.2*п.3)	586 003
5	Доход, относимый на землю, руб. (п.1 – п.4)	69 946
6	Коэффициент капитализации на землю, %	8,82 %
7	Стоимость земли, руб. (п.5: п.6)	793 039
Стоимость коттеджа, руб. (п.2 + п.7)		**5 346 288**

Таким образом, рыночная стоимость коттеджа площадью 122 кв. м, определенная методом техники остатка, составила **5 346 288 рублей**.

Однако, для выведения окончательной стоимости оцениваемого загородного коттеджа, необходимо провести согласование результатов, для чего следует придать весовые коэффициенты результатам оценки,

полученным каждым из четырех методов в рамках доходного подхода. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1.

Наиболее объективная стоимость получается при использовании метода дисконтирования денежных потоков, поскольку в расчет берутся будущие доходы, приносимые недвижимостью, в остальных методах ожидание получения доходов в будущем учтено менее всего, только лишь при определении коэффициента капитализации. В методе мультипликатора валовой ренты уровень погрешность также имеет большое значение, поэтому в согласовании результатов методу дисконтирования денежных потоков отдаем долю 40%, а остальным методам – по 20% (табл. 3.12)

Таблица 3.12 – Итоговый расчет рыночной стоимости коттеджа

Методы	**Стоимость коттеджа, руб.**	**Удельный вес**	**Итоговая стоимость, руб.**
1. Мультипликатор валовой ренты	7 000 343	0,2	1 400 068,6
2. Дисконтирование денежных потоков	6 158 926	0,4	2 463 570,4
3. Капитализация дохода	5 096 736	0,2	1 019 347,2
4. Техника остатка	5 346 288	0,2	1 069 257,6
Взвешенная стоимость, руб.		**1,0**	**5 952 243,8**

Таким образом, рыночная стоимость загородного коттеджа, расположенного в г. Петергофе Петродворцового района Санкт – Петербурга, определенная доходным подходом, на дату оценки составила округленно **5 952 250 (пять миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате дипломного исследования, целью которого явился анализ особенностей оценки загородной недвижимости с точки зрения доходов и применение различных методов оценки в рамках доходного подхода в отношении загородной недвижимости, выявлено следующее.

1. Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, одновременно выполняя две важные функции: средства производства и предмета личного потребления как среда обитания. Все больше становится очевидным, что управление недвижимостью требует включения цивилизованных рыночных отношений в данный процесс, все больше требуется вовлечение в систему управления недвижимостью составляющей определения ее стоимости, в том числе с помощью независимой оценки.

Оценка недвижимого имущества является наиболее распространенным видом оценки на рынке оценочных услуг. Это связано со все большим ростом числа сделок на рынке недвижимости и необходимостью определения цены сделки. Как и сам объект недвижимости обладает своими отличительными особенностями, так и процесс оценки его стоимости имеет свои отличительные черты.

2. Рынок загородной недвижимости является одним из развивающихся секторов экономики и имеет сою особенную структуру. На формирование стоимости загородной недвижимости существенное влияние оказывают такие факторы, как транспортная доступность, близость к городу, развитость инфраструктуры и др.

Загородная недвижимость, характеризуясь присущими только ей особенностями, может быть оценена с помощью различных подходов к оценке, однако при этом необходимо четко следовать принципам оценки, дающим наиболее обоснованное представление о ее стоимости.

3. Различные факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость, должны быть учтены при определении стоимости загородной недвижимости различными методами, важное место среди которых занимают методы доходного подхода. Оценка загородной недвижимости с точки зрения доходов связана с рядом особенностей, заключающихся в развитии рыночных отношений, формировании особой структуры загородной недвижимости, включающей объекты не только предназначенные для отдыха за городом, но и для постоянного проживания.

Наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются метод прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков. Применение различных методов позволяет определить наиболее объективную стоимость недвижимости, что в конечном итоге предполагает с точки зрения получения доходов более эффективное ее использование.

4. Анализ рынка загородной недвижимости показал, что в последние годы он активно развивается, прослеживается потребность российских граждан в переселении из мегаполисов в естественную среду, которая сегодня имеет некоторые признаки цивилизованного проживания. Однако это развитие сдерживается недостаточным вниманием со стороны строителей к созданию нормальных условий для проживания за городом.

В сегменте загородной недвижимости эконом - класса на первый план для потенциального покупателя выходят цена, месторасположение, статус участка и юридическая чистота документов. Загородный дом вблизи города с развитой инфраструктурой может служить альтернативой городской квартире, поэтому статус участка ИЖС является очень важным фактором. В более дорогих сегментах важными являются в первую очередь такие факторы, как проект застройки, где соблюдены оптимальное соотношение жилой и сервисной инфраструктуры, последовательность реализации проекта, хорошая репутация строительной фирмы и надежное финансирование.

5. В качестве объекта оценки в данном исследовании использован загородный коттедж, построенный в 2020 году на земельном участке под ИЖС, который находится в г. Петергоф Петродворцового района Санкт – Петербурга. Для оценки коттеджа с целью определения стоимости недвижимого имущества в качестве залога, использовались различные методы доходного подхода.

Анализ ценообразующих факторов, формирующих стоимость показал, что с точки зрения постоянного проживания оцениваемый коттедж является весьма привлекательным. Это связано, в первую очередь, с близостью к КАД, современной инфраструктурой, близостью парковой зоны и хорошей экологией, наличием всех необходимых коммуникаций и т.д. Все вышеперечисленное явилось преимуществом, повышающим стоимость оцениваемого коттеджа за счет приносимого дохода от его использования. Основным источником дохода при этом явилась арендная плата, получаемая при сдаче коттеджа в аренду.

6. Рыночная стоимость оцениваемого коттеджа, определенная различными методами в рамках доходного подхода, дала различные результаты, вследствие чего было определено средневзвешенное значение окончательной стоимости, где предпочтение было отдано методу дисконтированных денежных потоков. Достоинством данного метода является учет текущей стоимости будущих денежных потоков, которые ожидается получать от использования загородной недвижимости в течение последующего периода времени.

Результатом расчетов в данном дипломном исследовании явилась величина рыночной стоимости загородного коттеджа площадью 122 кв. м., которая наиболее объективно характеризуя его цену с точки зрения получаемых доходов с учетом всех ценообразующих факторов, по состоянию на дату оценки составила 5 952 250 рублей**.**

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс РФ от 30.11.1994 г. №51-ФЗ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/

2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.labrate.ru/laws.

3. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 30.06.2006 №92-ФЗ). [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru//

4. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 13.05.2008 №66-ФЗ) [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/

5. Межрегиональный информационно - аналитический справочник Ко-Инвест «Укрупненные показатели стоимости строительства» в ценах на 01.01.2010, выпуск 2010. - 736с.

6. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»: Приказ МЭРТ РФ от 20.07.2007 №256.

7. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»: Приказ МЭРТ РФ от 20.07.2007 №255.

8. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»: Приказ МЭРТ РФ от 20.07.2007 №254.

9. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: Приказ МЭРТ РФ от 22.10. 2010 г. № 508.

10. Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: Приказ МЭРТ РФ от 04.07. 2011 г. № 328.

11. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»: Приказ МЭРТ РФ от 07.11. 2011 г. № 628.

12. Авдеев А. П. Проблемы оценки объектов недвижимости // Вопросы оценки. № 1. – 2021. – С. 28-30.

13. Акимова И. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики / И. Акимова, Н. Биктимирова // Право и экономика. – 2019. – №12. – С. 18-21.

14. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. - СПб.: Питер, 2018. - 568с.

15. Булгаков С.Н. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости / С.Н. Булгаков и др.. - М.: А-ПРИОР. 2017. - 352 с.

16. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости. - М., 2018. – 265 с.

17. Волочков, Н. Г. Оценка недвижимости: Учеб. пособие / Н. Г. Волочков. - М.:ИНФРА - М., 2021. – 412с.

18. Грибовский С. Оценка объектов недвижимости с использованием доходного подхода // Финансовый бизнес. 2019. – №4. – С. 43-45.

19. Григорьева И. Л. Проблемы оценки собственности // Финансовый бизнес. – 2020. – №1. – С. 48–49.

20. Ермак С.И. Рынок загородной недвижимости пожинает плоды кризиса // Вопросы экономики, 2021. - № 10. – С.62-75.

21. Зеленский Ю. В. О сопоставимости результатов подходов при оценке недвижимости – принцип согласованности моделей // Вопросы оценки, 2019. – №4. – С.32-51.

22. Калмыкова Е.Ю. Экономика недвижимости. - Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2021. - 139 с.

23. Кащук И.В. Основы оценочной деятельности. Учебное пособие. - Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2020. - 141 с.

24. Ким, Е. П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского направления и оценка их стоимости / Е. П. Ким. - М.: Экспертное бюро-М, 2020. -193с.

25. Логинов М. П. К вопросу об оценке недвижимости в России // ЭКО. – 2020. – №9. – С. 103–107.

26. Лейфер Л.А. Определение рыночной стоимости недвижимости на основе коллективных экспертных оценок // Имущественные отношения в РФ»,2019. - № 2. – С. 34-39.

27. Марчук А. А. Использование экспертного мнения при определении размера скидки на торг// Вопросы оценки, 2017. - №1.

28. Недвижимость: Энциклопедия слов. — Казань: Изд.-во ГУП «ПИК «ИдеалПресс» 2019. -324с.

29. Озеров Е.С. Российские федеральные стандарты оценки (РФСО2011). – СПб.: Питер, 2021 - 415 с.

30. Осташова Л.А. Российские особенности рынка загородной недвижимости [Электронный ресурс]. http://www.franchisinguniverse.ru

31. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2019. – 496 с.

32. Оценка стоимости земли: Учеб, пособие / Под ред. Н.А. Абдуллаева, Н. А. Колайко. — М.: ЭКМОС, 2021.-248с.

33. Рыночная оценка имущества города: Учеб. пособие для Вузов. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2019. -215с.

34. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства/Н.Е. Симионова. – 2-е издание, перераб. и доп. – Ростов н/Д: Феникс, 2020.- 362 с.

35. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ./ Д. Фридман, Н. Ордуэй. – М.: Дело ЛТД, 2018. – 480с.

36. Харрисон, Г. Оценка недвижимости: Учеб, пособие: Пер. с англ. / Г. Харрисон.— М.: 2020.-613с.

37. Хачатурян Ю. Оценка рисков в сделках с недвижимостью. //Жилищное право, 2021. - №1 – С.17 -27.

38. Хлопцов Д. М. Тенденции развития оценочной деятельности в России, 2011. [Электронный ресурс]: http://appraisal.ru

39. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения Учеб. для вузов: В 2 ч. / Под общ. ред. П. Г. Грабового. — Смоленск: Смолин Плюс; М.: АСВ, 2020. - 377с.

40. Экспертная оценка параметров рынка недвижимости // LABRATE. RU - http://www.labrate.ru/

41. htpp: www.appraiser.ru

42. htpp:/www.cfin.ru

43. htpp:/ gks.ru

44. http:/ ocenka.ru