

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов

Направление подготовки 38.03.02 «Менеджмент», профиль «Девелопмент и управление недвижимостью»

Кафедра экономики природных ресурсов

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы	
Оценка и прогноз рыночной стоимости нового жилья в многоквартирных домах г.Томска	

УДК 332.852:338.51571.16

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2Э2Б	Григорьева Сардаана Аркадьевна		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
ассистент	Вершкова Елена Михайловна			

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
старший преподаватель	Феденкова Анна Сергеевна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
экономики природных ресурсов	Боярко Григорий Юрьевич	д.э.н		

Томск – 2016 г.

Планируемые результаты обучения по ООП 38.03.02 Менеджмент

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)
<i>Профессиональные компетенции</i>	
Р₁	Применять гуманитарные и естественнонаучные знания в профессиональной деятельности. Проводить теоретические и прикладные исследования в области современных достижений менеджмента в России и за рубежом в условиях неопределенности с использованием современных научных методов
Р₂	Применять профессиональные знания в области организационно-управленческой деятельности
Р₃	Применять профессиональные знания в области информационно-аналитической деятельности
Р₄	Применять профессиональные знания в области предпринимательской деятельности
Р₅	Разрабатывать стратегии развития организации, используя инструментарий стратегического менеджмента; использовать методы принятия стратегических, тактических и оперативных решений в управлении деятельностью организаций
Р₆	Систематизировать и получать необходимые данные для анализа деятельности в отрасли; оценивать воздействие макроэкономической среды на функционирование предприятий отрасли, анализировать поведение потребителей на разных типах рынков и конкурентную среду отрасли. Разрабатывать маркетинговую стратегию организаций, планировать и осуществлять мероприятия, направленные на ее реализацию
Р₇	Разрабатывать финансовую стратегию, используя основные методы финансового менеджмента; оценивать влияние инвестиционных решений на финансовое состояние предприятия
Р₈	Разрабатывать стратегию управления персоналом и осуществлять мероприятия, направленные на ее реализацию. Применять современные технологии управления персоналом, процедуры и методы контроля и самоконтроля, командообразования, основные теории мотивации, лидерства и власти
<i>Универсальные компетенции</i>	
Р₉	Самостоятельно учиться и непрерывно повышать квалификацию в течение всего периода профессиональной деятельности.
Р₁₀	Активно владеть иностранным языком на уровне, позволяющем разрабатывать документацию, презентовать результаты профессиональной деятельности.
Р₁₁	Эффективно работать индивидуально и в коллективе, демонстрировать ответственность за результаты работы и готовность следовать корпоративной культуре организации.

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт - природных ресурсов

Направление подготовки 38.03.02 «Менеджмент», профиль «Девелопмент и управление недвижимостью»

Кафедра экономика природных ресурсов

УТВЕРЖДАЮ:

Зав. кафедрой

Г.Ю.Боярко

«17» февраля 2016 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

бакалаврской работы

(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
2Э2Б	Григорьева Сардаана Аркадьевна

Тема работы:

Оценка и прогноз рыночной стоимости нового жилья в многоквартирных домах г.Томска	
Утверждена приказом директора ИПР	от 16 февраля 2016 г. № 1181/с

Срок сдачи студентом выполненной работы:	25 мая 2016 года
--	------------------

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:

Исходные данные к работе	<i>Материалы преддипломной практики, формы отчётности ООО «Гермес», учебная литература и периодические издания в области экономических наук.</i>
Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов	<i>а) изучить основные теоретические положения оценки недвижимости; б) рассчитать рыночную стоимость нового жилья в многоквартирных домах г.Томска; в) спрогнозировать среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. на новое жилье в многоквартирных домах г.Томска.</i>
Перечень графического материала	<i>1) рисунки первичного рынка Томской области; 2) рисунки местоположений и планировок нового</i>

	<i>жилья в многоквартирных домах г.Томска по районам и адресам;</i> <i>3) рисунки, где отображены прогнозы средней рыночной стоимости на новое жилье в многоквартирных домах г.Томска</i>
--	---

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Раздел	Консультант
«Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»	Вершкова Е.М.
«Социальная ответственность»	Феденкова А.С.

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	17.02.2016
---	------------

Задание выдал руководитель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
ассистент	Вершкова Елена Михайловна			17.02.2016

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2Э2Б	Григорьева Сардаана Аркадьевна		17.02.2016

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту:

Группа	ФИО
2Э2Б	Григорьева Сардаана Аркадьевна

Институт	природных ресурсов	Кафедра	экономики природных ресурсов
Уровень образования	бакалавриат	Направление	38.03.02 Менеджмент

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:

1. Описание рабочего места (рабочей зоны, технологического процесса, механического оборудования)	1. Рабочее место с современной техникой соответствует правилам организации рабочего места для комфортной работы; 2. Достаточное и равномерное освещение и оснащение офиса с кабинетной планировкой; 3. Отсутствует опасное и вредное воздействие внешней среды.
2. Список законодательных и нормативных документов по теме	Анализ специальных правовых и нормативных законодательных актов (ст. 212 ТК РФ, ч. 1 и 3 ст. 265 ТК РФ, Постановление Правительства РФ от 11.04.2001 N 285, Федеральные законы N 135 - ФЗ)

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

1. Анализ факторов внутренней социальной ответственности: - принципы корпоративной культуры исследуемой организации; - системы организации труда и его безопасности; - развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации; - системы социальных гарантий организации; - оказание помощи работникам в критических ситуациях.	1. Руководство ООО «ТОККО» уделяет большое внимание повышению квалификации сотрудников; 2. Принципиально важно создать комфортные и безопасные условия труда для сотрудников компаний; 3. Руководство ООО «ТОККО» составляют списки наиболее перспективных специалистов для премирования и повышения в должности.
2. Анализ факторов внешней социальной ответственности: - содействие охране окружающей среды; - взаимодействие с местным сообществом и местной властью; - спонсорство и корпоративная благотворительность; - ответственность перед клиентами; - готовность участвовать в кризисных ситуациях и т.д.	1. Одним из требований ООО «ТОККО» ко всем партнерам и клиентам является полное соответствие их деятельности требованиям законодательства; 2. Программы КСО компаний, осуществляющих деятельность в ООО «ТОККО», также должны включать в себя благотворительность и проведение мастер классов; 3. Открытость и прозрачность бизнес-

	<i>процессов для клиентов, партнеров и других социальных групп.</i>
3. Правовые и организационные вопросы обеспечения социальной ответственности: - Анализ правовых норм трудового законодательства; - анализ специальных (характерные для исследуемой области деятельности) правовых и нормативных законодательных актов; - анализ внутренних нормативных документов и регламентов организации в области исследуемой деятельности	1. Прямые (сотрудники, собственники) и косвенные (государство, клиенты, инвестор); 2. Все сотрудники застрахованы от несчастных случаев; 3. Система нематериального стимулирования включает в себя организацию корпоративных мероприятий, интеллектуальные и развлекательные программы, реализацию проектов, направленных на создание благоприятной эмоциональной атмосферы в коллективах и многое другое; 4. Созданы комфортные и безопасные условия труда для сотрудников компании.

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	18.04.2016 г.
---	---------------

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель кафедры менеджмента	Феденкова Анна Сергеевна			18.04.2016

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2Э2Б	Григорьева Сардаана Аркадьевна		18.04.2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов
Специальность – Направление подготовки 380302 «Менеджмент», профиль
«Девелопмент и управление недвижимостью»
Кафедра экономика природных ресурсов
Период выполнения весенний семестр 2015/2016 учебного года

Форма представления работы:

Бакалаврская работа

**КАЛЕНДАРНЫЙ РЕЙТИНГ-ПЛАН
выполнения выпускной квалификационной работы**

Срок сдачи студентом выполненной работы:	25 мая 2016 года
--	------------------

Дата контроля	Название раздела	Максимальный балл раздела
17.03.2016	Основные теоретические положения оценки недвижимости	30
17.04.2016	Оценка рыночной стоимости нового жилья в многоквартирных домах г.Томска	30
24.05.2016	Прогноз средней рыночной стоимости нового жилья в многоквартирных домах г.Томска	40
25.05. 2016	Предварительная защита	100

Составил преподаватель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
ассистент	Вершкова Елена Михайловна			17.02.2016

СОГЛАСОВАНО:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	подпись	Дата
экономики природных ресурсов	Боярко Григорий Юрьевич	д-р экон. наук	д.э.н	17.02.2016

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа 97 с., 30 рис., 10 табл., 43 источников, 9 прил.

Ключевые слова: первичный рынок, жилая недвижимость, спад, рост, рыночная стоимость, сравнительный подход, моделирование, спрос, предложение, кризис.

Объектом исследования является новое жилье в многоквартирных домах г.Томска по ул.Елизаровых 15, ул.Кедровая 34, ул.Мечникова 1, ул.Киевская 1.

Цель работы – рассмотреть теоретические основы оценки недвижимости и применить их на практике при оценке и прогнозировании нового жилья в многоквартирных домах г.Томска.

В процессе исследования проводились основные теоретические положения оценки недвижимости, оценивали рыночную и прогнозировали рыночную стоимость нового жилья в многоквартирных домах г.Томска.

В результате исследования определили и спрогнозировали рыночную стоимость нового жилья в многоквартирных домах г.Томска.

Степень внедрения: для обоснования нового жилья в многоквартирных домах г.Томска.

Область применения: ценообразование в недвижимости г.Томска.

Экономическая эффективность/значимость работы обусловлена тем, что в ходе исследования оценили и спрогнозировали рыночную стоимость нового жилья в многоквартирных домах г.Томска.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	10
1 ОСНОВНЫЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
НЕДВИЖИМОСТИ	12
1.1 Цели, принципы и виды стоимости объектов недвижимости.....	12
1.2 Подходы к оценке недвижимости.....	21
1.3 Регулирование оценочной деятельности	24
СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ	29
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	30

ВВЕДЕНИЕ

Одним из важнейших звеньев недвижимости является ее оценка и прогноз. Как правило стоимость недвижимости довольно таки изменчива. Стоимость недвижимости зависит от многих факторов. Факторы, которые влияют на стоимость недвижимости изменчивы, поэтому оценка недвижимости достоверна только для определенную дату.

В данной работе было проведено исследование, анализ, оценка и прогноз. В настоящее время люди стараются вкладывать свои инвестиции в недвижимость – это хорошее вложение. Так как с продажей своего объекта недвижимости можно получить неплохие деньги.

Формирование и развитие рыночных отношений в экономике России связаны в значительной степени с объектами недвижимости, выступающими в качестве средств производства (складские, торговые административные, производственные, земля и другие здания, сооружения и помещения). Помимо этого, объектами недвижимости являются земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи, выступающие в качестве потребления.

Недвижимость – это товар, его можно купить или продать, то есть обращается на рынке. По историческим меркам рынок недвижимости в России начал развиваться с 1992 года, когда первые легальные сделки по продаже квартир появились вместе с процессом приватизации [1].

Рыночную стоимость недвижимости рассматривают как отражение будущих экономических условий, и это основано на свидетельствах рынка в определенный момент времени. В бизнесе и на рынке недвижимости происходят изменения, иногда их можно не предугадать, поэтому эти изменения могут сильно повлиять на стоимость объекта недвижимости.

Спрос и предложение в рыночной экономике, а также различные факторы, которые действуют на рынке недвижимости, значительно, влияют на рыночную цену недвижимости. Из всего вышеперечисленного, можно сделать

следующий вывод: актуальность изучения подходов и методов экономической оценки недвижимости, применяемых на современном этапе развития в Российской Федерации.

Цель работы – рассмотреть теоретические основы оценки недвижимости и применить их на практике при оценке и прогнозировании нового жилья в многоквартирных домах г.Томска.

Для достижения этой цели необходимо решить ряд задач:

- определить понятие недвижимости и необходимость ее оценки;
- рассмотреть применяемые подходы и методы оценки недвижимости;
- определить рыночную стоимость выбранных объектов недвижимости;
- спрогнозировать среднюю рыночную стоимость недвижимости.

Объект наблюдений: новое жилье в многоквартирных домах г.Томска ул.Елизаровых 15, ул.Кедровая 34, ул.Мечникова 1, ул.Киевская 1.

Предмет исследования:

- ценовая ситуация на рынке, включая оценку стоимости конкретных объектов;
- экспертный прогноз и самостоятельное прогнозирование.

Методы исследования: сравнительный подход.

1 ОСНОВНЫЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Цели, принципы и виды стоимости объектов недвижимости

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса (ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся участки недр, земельные участки, обособленные водные объекты и все то, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения, многолетние насаждения, леса. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации морские и воздушные суда, космические объекты, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [2].

Чтобы понимать, что представляют собой те или иные цели оценки недвижимости, стоит, прежде всего, пояснить, что под оценочной деятельностью понимается такая особая деятельность субъектов оценки, которая осуществляется с определенной целью – установить в отношении того или иного объекта оценки рыночную или иную стоимость.

Цели оценки недвижимости прямым образом зависят от конкретной сделки с имуществом в каждом случае.

Какие бывают цели оценки недвижимого имущества:

- кредитование под залог объектов недвижимости;
- проведение операции купли-продажи или сдачи в аренду помещений / зданий / сооружений;
- страхование объектов недвижимости;
- акционирование предприятия;
- перераспределение имущественных долей;
- дополнительная эмиссия акций;
- для налогообложения объектов недвижимости проводится кадастровая оценка;

- в уставный капитал компании в качестве вклада вносят объект недвижимости;
- исполнение прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров (в том числе и бракоразводные процессы);
- разработка и оценка эффективности инвестиционных проектов;
- ликвидация объектов недвижимости;
- оценка стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже и сдаче в аренду имущества, в том числе арестованного, конфискованного и бесхозного для реализации в рамках исполнительного производства;
- приватизации, национализации, при передаче в доверительное управление, переуступке долговых обязательств;
- выкуп имущества у собственников для муниципальных или государственных нужд;
- другие операции, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости [3].

Оценка недвижимого имущества может быть проведена в самых разных целях, а из оценочной практики становится ясно, что обычно необходимость возникает при совершении различных хозяйственных сделок. Цели оценки недвижимости непосредственно влияют и на содержание оценки – т.е. на ту совокупность отношений и действий экономического, юридического, технического, исследовательского и иного характера в связи с определением стоимости объекта оценки. В каждом конкретном случае, постановка целей перед специалистом имеет первоочередное значение и ставится во главу угла.

Экономические факторы сильно влияют на стоимость объектов недвижимости. Принципы оценки недвижимости помогают учитывать все важные из них, также эти принципы взаимосвязаны. С оценкой одного объекта может быть связано несколько принципов.

Основные принципы оценки недвижимости:

- принцип пользователя недвижимого имущества;
- принцип связанный с объектом недвижимости;

- принцип внешней рыночной среды;
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования [4].

Принцип пользователя недвижимого имущества подразумевают, что пользователь имеет представление о полезности и значимости недвижимого имущества, об уровне приносимых им доходов, а также возможности приобретения объекта недвижимости на открытом рынке. Принципы оценки недвижимого имущества приведен на рисунке 1.1.



Рисунок 1.1 – Принципы оценки недвижимого имущества

Принцип полезности – самый начальный принцип оценки недвижимого имущества. Удовлетворение потребностей владельцев объекта недвижимости характеризуется ее большой площадью, чем она больше, тем выше ее стоимость и полезность.

Принцип замещения – при наличии определенного количества однотипных (по доходности или полезности) объектов недвижимости. Объекты с наименьшей ценой будут пользоваться большим спросом. Данный принцип основывается от возможностей альтернативного выбора для покупателя, то есть стоимость объекта недвижимости в основном зависит от того, имеются ли на рынке заменяющие или аналогичные объекты.

Принцип ожидания определяется доходом (с учетом сроков получения и величины) или удобствами, выгодами от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, которые ожидает получить потенциальный собственник.

Принцип внешней рыночной среды связаны с состоянием спроса и предложения на рынке недвижимости, с конкуренцией и соблюдением объекта недвижимости к стандартам рынка.

Принцип спроса и предложения – цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между возрастающей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, вызванного естественным ограничением земельных участков, а также экономическими затратами на строительство (реконструкции) улучшений.

Принцип конкуренции говорит о том, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством непрерывной конкуренции субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли. Привлечение капитала на рынке недвижимости и усиление конкуренции способствует высокой норме прибыли.

Принцип соответствия состоит в том, что, когда присутствует разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования, то тогда возникает максимальная стоимость объекта недвижимости. Соответствие характеристик объекта недвижимости ожиданиям и потребностям местного рынка обеспечивает высокую стоимость и конечно же высокий рыночный спрос.

Принцип изменения внешней среды состоит в том, что при оценке объектов недвижимости учет возможных изменений юридических, экономических и социальных условий, при которых они используются, а также перспектив развития района и при учете внешнего окружения. Обязательно

учитывать при написании отчета об оценке, указывая дату на которую определена стоимость объекта недвижимости.

Принципы, связанные с объектом недвижимости, основаны на юридических, физических и экономических характеристиках объекта недвижимости.

Принцип вклада – чтобы оценить стоимость объекта недвижимости нужно определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование стоимости и полезности объекта.

Принцип сбалансированности предполагает, что для каждого типа землепользования необходимы определенные компоненты объекта, оптимальное сочетание которых обеспечивает максимальную стоимость недвижимости.

Принцип разделения основан на том, что имущественные права на них и физические элементы недвижимости можно соединять и разделять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

Характерной особенностью недвижимости заключается в том, что она имеет фиксированное положение, так как объект недвижимости невозможно перенести куда-либо. Объект недвижимости может перейти от продавца к покупателю путем передачи прав на нее. Чем более совершенны нормативные документы, регулирующие различные права на недвижимость и их отчуждение, тем рынок недвижимости становится более динамичнее и шире, тем ниже степень риска и рациональные затраты, связанные с приобретением недвижимости.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (далее по тексту ЛНЭИ) – это возможное и разумное использование объекта, обеспечивающее самую высокую текущую стоимость недвижимости на дату оценки.

Все вышеперечисленные принципы оценки недвижимости тесно связаны между собой и в зависимости от вида и специфики оцениваемого объекта, от используемого метода оценки могут играть вспомогательную и основную роль.

Все эти принципы представляют собой теоретическую основу оценки стоимости объектов недвижимости. На них базируются три фундаментальных подхода к оценке недвижимости – затратный, сравнительный и доходный.

Виды стоимости объектов недвижимости

Определение видов стоимости, используемых в процессе оценки, в российских нормативных документах впервые было сформулировано в принятом в 1998 году Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в РФ».

- одна из сторон сделки не обязана не обязана принимать исполнение, а другая отчуждать объект оценки;

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

- объект оценки представлен в форме публичной оферты на открытом рынке;

- в денежной форме выражена оплата за объект оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было [6].

В общем виде классификацию основных целей, для которых производится оценка недвижимости, можно представить в следующем виде:

- покупка или продажа;
- использование недвижимости в качестве обеспечения кредитных обязательств;

- составление бухгалтерской и финансовой отчетности;

- решение вопросов о поглощении или слиянии компаний;

- взнос в уставный капитал компании;

- определение стоимости аренды;

- страхование;

- технико-экономическое обоснование нового строительства;

- налогообложение и т.д.

Также могут быть и другие цели оценки своего имущества, но они должны быть четко сформулированы, согласованы и определены. От целей оценки зависит как будут рассчитывать вид стоимости недвижимости. Стоимость недвижимости имеет исключительно две формы – это меновая и потребительная.

Потребительная стоимость представляет собой совокупность общественных и естественных свойств, и процессов объекта недвижимости со стороны конкретного пользователя, который отталкивается из сложившегося варианта ее использования, а также общественными и естественными свойствами товара, которые установлены общественными потребностями и уровнем технического развития.

Потребительную стоимость объекта недвижимости формируют такие факторы, как предпочтения и вкусы собственника, их долговечность и уникальность, качественные и количественные характеристики сооружений и зданий, также местоположение и плодородие земельного участка.

Меновая стоимость возникает в процессе обмена объектов недвижимости. Всеобщим эквивалентом в товарном хозяйстве выступают деньги. Цена на конкурентном рынке является фактором, выравнивающим силы предложения и спроса. Формой проявления меновой стоимости является цена, которая отражает суммарное действие всех рыночных факторов [7].

Задачей оценщика является оценить стоимость объекта недвижимости, основываясь на законах.

Оценщик для этого должен правильно выбрать вид определяемой стоимости, также указать цели и условия оценки, необходимо учитывать:

- международные стандарты оценки;
- переход российской экономики на международные требования бухгалтерского аудита и учета;
- принципы инвестиционного проектирования и финансового менеджмента.

Различные виды стоимости могут быть объединены в две основные группы: меновая стоимость как выражение в обмене, потребительная стоимость как выражение в пользовании.

Стоимость в обмене понимается, как способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и проведение операций с недвижимостью на рынке: внесения в уставные фонды компании, аренда, купля – продажа, передача в залог, кредитования и т.д.

Формы проявления стоимости в обмене: ликвидационная, утилизационная, рыночная, арендная, залоговая, страховая.

Стоимость в пользовании вызвана полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования и имеет субъективный характер, отражая сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, которые не связаны с покупкой и продажей объекта, и с другими рыночными сделками.

Формы проявления стоимости в пользовании: инвестиционная, балансовая, для целей налогообложения и другие.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки работают обоснованно, имея всю необходимую информацию, и любой форс-мажор не отражен в величине цены сделки [8].

Ниже представлены условия, которые должны быть соблюдены, когда происходит передача юридических прав от продавца к покупателю:

- продавец и покупатель должны действовать строго соблюдая законы РФ;
- обе стороны должны быть хорошо информированы о предмете сделки и действовать в целях удовлетворения собственных интересов;
- на открытом рынке объект выставляется достаточное время;
- цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;

- оплата проводится в денежной форме (безналичной или наличной форме) и не сопровождается дополнительными условиями.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- специальная – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или другой стоимости;

- утилизационная – стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

- ликвидационная – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

- инвестиционная – при заданных инвестиционных целях формируют исходя из его доходности для конкретного лица;

- для целей налогообложения – рассчитывается в соответствии с положениями нормативных актов для исчисления налоговой базы;

- при существующем использовании – формируют исходя из существующих условий, с учетом цели использования объекта;

- воспроизводства – сумма расходов в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с использованием идентичных материалов и технологий с учетом износа объекта оценки;

- замещения – сумма затрат на создание объекта, подобного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

- стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – стоимость объекта оценки, который продается на открытом рынке невозможна или требует дополнительных расходов по сравнению с расходами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на товарном рынке [9].

1.2 Подходы к оценке недвижимости

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

- объект оценки и подобранные аналоги не должны быть редкими;
- должна присутствовать информация об объекте, также условия совершения сделок;
- сопоставимость факторов, которые влияют на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости.

Основные требования к аналогу:

- аналог похож на объект оценки по основным техническим, материальным, экономическим и другим характеристикам;
- условия сделки должны быть схожими.

Сравнительный подход основывается на принципах: спроса и предложения, замещения и сбалансированности.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение и анализ рынка недвижимости;
- сбор и проверка достоверности информации недавно проданных аналогов объекта оценки или о предлагаемых на продажу;
- сравнение данных выбранных аналогов и объекта оценки;
- корректировка цен продаж объекта оценки с подобранными аналогами;
- определение стоимости объекта оценки.

Для того чтобы определить итоговую стоимость оцениваемой недвижимости необходимо сделать корректировку сопоставимых продаж. Внесение и расчет корректировок проводится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

Преимущества сравнительного подхода:

- мнение типичных продавцов и покупателей отражаются в итоговой стоимости;

- изменение инфляции и финансовых условий отражаются в ценах продаж;

- статически обоснован;

- на отличия сравниваемых объектов вносятся корректировки;

- достаточно легкий в применении и дает хороший результат.

Недостатки сравнительного подхода:

- различия продаж;

- достаточно проблематичным является сбор информации о практических ценах продаж и специфических условиях сделки;

- зависимость от активности и стабильности рынка;

- сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для замещения или восстановления объекта оценки с учетом накопленного износа. Основывается на предположении, что покупатель не готов платить за готовый объект больше, чем за создание объекта подобной полезности.

Условия применения затратного подхода: величина накладных расходов, затраты на оборудование, цены на строительные материалы, уровень заработной платы, также норма прибыли строителей в данном регионе.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом ЛНЭИ;

- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений;

- расчет накопленного износа;

- физический износ;

- функциональный износ;

- внешний износ;

- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа;
- определение итоговой стоимости недвижимости.

Преимущества затратного подхода:

- самый надежный при оценке новых объектов;
- единственно возможный и/или целесообразный в следующих случаях:

- 1) ЛНЭИ земельного участка;
- 2) технико-экономический анализ улучшений и нового строительства;
- 3) оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- 4) оценка объектов на малоактивных рынках;
- 5) оценка для целей налогообложения и страхования.

Недостатки затратного подхода:

- затраты не всегда индентичны рыночной стоимости;
- точный результат оценки сопровождается быстрым ростом затрат труда;
- несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ;
- воспроизводство старых строений для расчета стоимости является проблематичным;
- старые сооружения и строения для определения величины накопленного износа сложны;
- оценка отдельного земельного участка от строений.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

Сдача в аренду объекта недвижимости является основной предпосылкой расчета стоимости. С помощью капитализации дохода преобразуют будущие доходы от недвижимости в текущую стоимость.

Капитализация дохода – это процесс, определяющий взаимосвязь текущей стоимости и будущего дохода объекта.

Стоимость недвижимости вычисляется по формуле:

$$V = I/R, \quad (1)$$

где V - стоимость недвижимости, руб.;

I - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости;

R - норма прибыли или дохода.

Существует два вида капитализации: прямая и капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

Этапы доходного подхода:

- расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки;
- расчет действительного валового дохода;
- расчет расходов, связанных с объектом оценки;
- определение величины ЧОД (чистый операционных доход);
- преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

1.3 Регулирование оценочной деятельности

Нормативно-правовая база, регулирующая оценку недвижимости в Российской Федерации, включает в себя Гражданский Кодекс РФ, Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки и другие нормативные акты [10,11].

Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют органы, которые уполномочены Правительством РФ и субъектами РФ, в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Регулирование оценочной деятельности — система процедур и мер, ориентированных на повышение качества услуг оценщиков и соответствия их

определенным критериям, устанавливаемым государственными органами или профессиональным сообществом оценщиков, или же совместно.

Определение требований к процедурам регулирования:

- морально-этические качества оценщика, связанных с его независимостью. данное требование регулируется в кодексах профессиональной этики;
- процедуры оценки традиционно регулируются в стандартах оценки;
- уровень профессиональной подготовки и званий, также опыт практической работы оценщика.

Независимая оценка недвижимости – процесс определения величины стоимости оцениваемого объекта, которая регламентирована стандартами и законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Производственные помещения, офисы, склады, квартиры, дома могут быть объектами оценки. В рыночных условиях квадратный метр довольно таки переменчивый показатель.

Независимая оценка недвижимости необходима для проведения различных сделок (купля-продажа, аренда, приватизация, обмен). Оценка имущества зависит от правильности оценивания объекта, то есть от оценщика. Оценщик должен брать во внимание на многообразие ценообразующих факторов, которые всегда изменчивы. Оценка производится всегда на данный период, учитывая реальные рыночные цены [12,13].

Профессиональная оценка недвижимости возникает в случаях:

- имущественных споров;
- страхования имущества;
- оформления кредитования или ипотеки;
- операции аренды или купли-продажи недвижимости;
- привлечения инвесторов;
- разработка инвестиционных проектов;
- перераспределении имущественных долей и акционирования организации;

- переоценки основных фондов;
- ликвидации объекта недвижимости;
- внесения недвижимости как вклада в уставный капитал компаний.

Разнообразные цели преследуются при заказе оценочных работ. Продавцу оценка офиса, квартиры, склада, и иной недвижимости необходима, чтобы запросить как можно большую цену за объект, мотивируя выставленную стоимость результатами оценки, отраженными в отчете. Покупателю необходимо получить мнение независимого эксперта-оценщика, чтобы не переплачивать за приобретаемый объект. Независимая оценка недвижимости помогает при сделке аренды, чтобы снять или выгодно сдать свое имущество.

При независимой оценке недвижимости учитываются: инфраструктуры района, площадь, местоположение, состояние отделки, тип дома, этажность, санузел, удаленность объекта от основной и т.д. При оценке коммерческой и доходной недвижимости экспертом-оценщиком учитывается размер дохода, факторы, которые влияют на способность объекта недвижимости приносить доход (местоположение, функциональное назначение, состояние, качество и т.д.).

Результатом оценки имущества является специальный документ – отчет эксперта об оценке. Этот документ необходим при совершении любых действий, касающихся недвижимости. В связи с нестабильностью рыночных цен, актуальность отчета оценщика ограничивается конкретной датой его выдачи, он актуален на определенную календарную дату [14].

Независимая оценка недвижимости – это комплекс действий эксперта-оценщика по сбору информации об объекте, анализу рынка недвижимости и аналогичных объектов, результатом которого является письменный документ, который отвечает всем необходимым требованиям профессиональной этики, где доступно и понятно отражается ход оценочных действий, выводы эксперта и итоговая стоимость объекта недвижимости (рисунок 1.2)

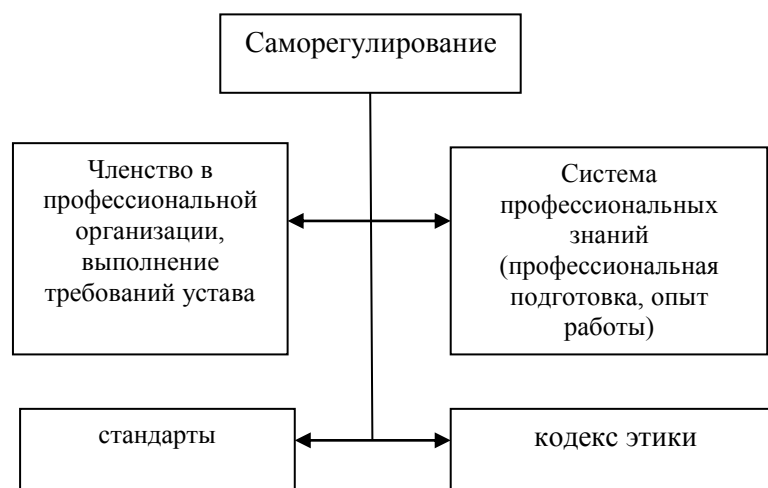


Рисунок 1.2 – Схема саморегулирования оценочной деятельности

Одной из важнейших форм государственного регулирования оценочной деятельности является разработка стандартов оценки, которые устанавливают определения фундаментальных понятий, касающихся имущественной оценки, и предлагают основные принципы внедрения оценочной деятельности. Стандарты бывают двух видов: международные и национальные.

Оценочная деятельность с каждым разом развивается в России, поэтому оценщики должны следовать действующему федеральному законодательству по вопросам стандартизации, сосредоточенной на систему государственных стандартов - ГОСТов. Эта система включает стандарты, и они обязательны для применения и унифицированы как профессиональная деятельность в различных отраслях хозяйства, так и согласованы во взаимодействии отраслей в общегосударственном масштабе. Иначе говоря, в систему ГОСТов входят наиболее общие, системообразующие стандарты, объективно необходимые. В данном аспекте, в части оценочной деятельности, возможно рассчитывать на включение в общегосударственную систему стандартов таких материалов, как термины и определения, общие понятия, принципы и базисы оценочной деятельности. Более подробные документы согласно стандартам профессиональной деятельности оценщиков сформированы в саморегулируемых организациях оценщиков и уполномоченных органов

исполнительной власти (например: Российское Общество Оценщиков) [15,16,17].

Основные задачи системы стандартизации:

- обеспечение взаимодействия и взаимопонимания между всеми участниками – сторонами процесса оценки;
- создание нормативной базы для обеспечения проведения сертификации услуг по оценке;
- установление единых требований к содержанию, методам оценки и форме отчетов по оценке;
- ведение и создание системы классификации и кодирования технико-экономической информации, используемой при оценке;
- классификации услуг, гармонизация терминологии и методов оценки с МСО;
- соблюдение требований к законодательству РФ методами и средствами стандартизации.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ

1. Григорьева, С.А. Нефтегазовый бизнес в России / С.А. Григорьева // Экономика минерального и углеводородного сырья. – Томск, 2013. – 35 с.;
2. Григорьева, С.А. Управление рисками реализации инвестиционных проектов в нефтяной отрасли с учетом высокой волатильности цен на нефть / С.А. Григорьева // Проблемы геологии и освоения недр. – Томск, 2016. – 4 с.;
3. Григорьева, С.А. Кредитование банками предприятий на примере сравнения показателей ОАО «Сбербанк» и ОАО «Газпромбанк» за 2012 год / С.А. Григорьева // II Международная научная конференция студентов и молодых ученых «Молодежь, наука, технологии: новые идеи и перспективы» МНТ-2015 / ТГАСУ – Томск, 2015. – 4 с.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ и от 30.12.2008 N 7-ФКЗ);
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н.Асаул // учеб. Пособ. / А.Асаул; А.Карасев – Знание, М., 2007. – 540 с.;
4. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости / А.А.Варламов // учебник // А.Варламов; С.Комаров – ФОРУМ; ИНФРА-М, М., 2013.– 288 с.;
5. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин // учебник – М.; Издательство Юрайт, 2010. – 883 с.;
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости/ учеб. Пособ // – М.:КНОРУС,2010. – 344 с.;
7. Максимов С.Н. Управление недвижимостью: Учебник. – М.: Издательство «Дело» АНХ, 2008. – 432 с.;
8. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учебник. – М.; Издательский центр «Академия», 2010. – 320 с.;
9. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – М.; ЮНИТИ-ДАНА, 2008. – 463 с.;
10. Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года №519 «Об утверждении стандартов оценки»;
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
12. Грабовой, П.Г. Экономика и управление недвижимостью: учебник/под общ. ред. П.Г.Грабовой – М.: Проспект,2012 – 848 с.;

13. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: учеб.пособие / С.И. Комаров, А.А. Варламов. – М.: Изд-во Форум, 2010. – 144с.;
14. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. М.: Техносфера, 2011. — 504 с.;
15. Белых, Л. П. Управление портфелем недвижимости: учеб. посо- бие / Л. П. Белых. – Москва : ИНФРА-М, 2010. – 231 с.;
16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): [Электронный ресурс]: федер. закон от 26 января 1996 No 14-ФЗ [ред. от 28.12.2013 No 416-ФЗ]. - Доступ из справ.-правовой системы «Кон- сультант плюс».;
17. Попова Л. В. Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: учебно-методическое пособие / Л. В. Попова, И. А. Дрожжина, Б. Г. Маслов. – М., 2009.;
18. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] // [URL:http://cbsd.gks.ru/](http://cbsd.gks.ru/) (дата обращения 10.05.16);
19. Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс] // [URL:http://www.irn.ru/articles/26932.html](http://www.irn.ru/articles/26932.html) (дата обращения 10.05.16);
20. Википедия [Электронный ресурс] // [URL:https://ru.wikipedia.org/wiki/Томск](https://ru.wikipedia.org/wiki/Томск) (дата обращения 10.05.16);
21. Закон о жилищном фонде социального использования в Томской области [Электронный ресурс] // [URL:http://old.duma.tomsk.ru/page/4103/](http://old.duma.tomsk.ru/page/4103/) (дата обращения 10.05.16);
22. Бочаров, В. В. Инвестиции: [инвестиционный портфель, источ- ники финансирования, выбор стратегии : теория и практика : учеб. Пособие / В. В. Бочаров. – 2-е изд. – М.: 2009. – 380 с.;
23. Мурзин, А. Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент : учебное пособие для вузов / А. Д. Мурзин. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2013. – 382 с.;
24. Типы материалов зданий [Электронный ресурс] // [URL:https://storage.tusur.ru](https://storage.tusur.ru) (дата обращения 14.05.16);

25. Цены на квартиры в Томске [Электронный ресурс] // URL:<http://realty.kurs-kotirovka.ru/tomsk/dinamika/> (дата обращения 14.05.16);
26. Кировский район [Электронный ресурс] // URL:[https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_\(Томск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_(Томск)) (дата обращения 15.05.16);
27. Ленинский район [Электронный ресурс] // URL:[https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_\(Томск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_(Томск)) (дата обращения 15.05.16);
28. Октябрьский район [Электронный ресурс] // URL:[https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_район_\(Томск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_район_(Томск)) (дата обращения 15.05.16);
29. Советский район [Электронный ресурс] // URL:[https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_район_\(Томск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_район_(Томск)) (дата обращения 15.05.16);
30. Грибовский, С. В. Оценка стоимости недвижимости [Текст]: учеб. пособие : для студентов, обуч. по спец. «Финансы и кредит» / С. В. Грибовский. – М.: 2009. – 427 с.;
31. Вальгер, Ж. В. Недвижимость как объект инвестирования капитала / Ж. В. Вальгер ; науч. рук. И. Г. Видяев. // Проблемы управления рыночной экономикой. под ред. И. Е. Никулиной ; Л. Р. Тухватулиной ; Н. В. Черепановой. – Т., 2015. – 188 с.;
32. Киндеева, Е. А. Недвижимость: права и сделки. Новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов / Е. А. Киндеева, М. Г. Пискунова ; Российский институт государственных регистраторов при Министерстве юстиции РФ. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: 2006. – 711 с.;
33. Трофимова, С. С. Инвестиции в недвижимость / С. С. Трофимова ; науч. рук. Е. Ю. Калмыкова // Экономика России Томск, 19-22 мая 2008 г. / Томский политехнический университет (ТПУ) ; Вольное экономическое общество России ; Международный союз экономистов 2008. Т.: 237-239 с.;

34. Отчет об оценке недвижимости новостроек [Электронный ресурс] // URL:[http://www.cons-s.ru/media/tip_otch\(2\).pdf](http://www.cons-s.ru/media/tip_otch(2).pdf) (дата обращения 18.05.16);
35. Пичугина, Д.В. Моделирование тенденций развития и прогнозирование индикаторов градостроительных систем в Сибирском Федеральном округе / Д.В.Пичугина // 2014. – 3 с.;
36. Стерник, Г.М. Методология прогнозирования российского рынка недвижимости / Г.М.Стерник, С.Г.Стерник, А.В. Свиридов // 2014. – 26 с.;
37. Малаховская, М.В. Урбанистическая система как способ формирования человеческого капитала региона: институтов и инновационного механизма развития / М.В. Малаховская, Н.Г. Цап, Н.А. Ярушкина, Б.Б. Шаракчинова. – Томск : изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2014. – 356 с.;
38. Индекс Dow Jones (США, в пунктах) [Электронный курс] // URL:<https://news.yandex.ru/quones/102.html>;
39. Биржевой индекс РТС (Россия, в пунктах) [Электронный курс] // URL: <https://news.yandex.ru/quotes/50.html>;
40. Цена на нефть [Электронный курс] // URL:<https://news.yandex.ru/quotes/1006.html>] (дата обращения 18.05.16);
41. Стерник, Г.М. Методика прогнозирования цен на жилье в зависимости от типа рынка / Г.М. Стерник // Вопросы имущественной политики // 2014. – 4 с.;
42. Анализ рынка жилой недвижимости [Электронный ресурс] // URL: <http://www.imperia-a.ru/prognos/id/50> (дата обращения 19.05.16);
43. Черепанова, Н.В. Методические указания к М00 выполнению раздела «Социальная ответственность» выпускной квалификационной работы для студентов направления 38.03.02 «Менеджмент» и 38.03.01 «Экономика» / сост.: Н.В. Черепанова;– Томск: Изд-во ТПУ, 2015. – 21 с.

