

УДК 332.62

ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ТРЕХ ПОДХОДОВ

*Алимова Ю.М., студентка 2 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Провалова Е.В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: оценка недвижимости, рыночная стоимость
В статье проводится оценка торгово-офисного здания в г. Ульяновск. Рассчитана рыночная стоимость с учетом сопоставимых аналогов.

Целью работы является определение наиболее эффективной стоимости объекта недвижимости с использованием трех подходов в г. Ульяновске на конкретном примере.

Объектом оценки являются помещения, расположенные на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Первый этаж представляет собой нежилые помещения, до последнего времени помещения эксплуатировались в качестве отделения ОАО «Сбербанк России». Функциональное назначение объекта – торгово-офисные помещения. Дом расположен по первой линии застройки, торцом расположен к проезжей части по ул. Локомотивная, расстояние до проезжей части – около 55 м. Общая площадь помещений составляет 69,69 кв. м. Вид права – собственность.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка нежилкой недвижимости г. Ульяновска.

В ходе исследований мы выявили, что рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом получилась 1967306 тыс. руб. (Таблица 1)

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками [1,2].

Метод сравнения продаж дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемой недвижимости.

Таблица 1 – Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, руб./кв. м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения		28 090	41 667	39474
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Скорректированная цена		28 090	41 667	39474
Скорректированная цена		28 090	41 667	39 474
Скорректированная цена		28 090	41 667	39 474
Корректировка		-20%	-20%	-10%
Скорректированная цена		22 472	33 333	35 526
Скорректированная цена		22 472	33 333	35 526
Площадь здания	69,69	89,00	72,00	76,00
Соотношение площадей		0,78	0,97	0,92
Корректировка		2,95%	0,39%	1,04%
Скорректированная цена		23 136	33 463	35 895
Скорректированная цена		23 136	33 463	35 895
Характеристика технического состояния	40,00	45,00	30,00	30,00
Поправка на техническое состояние (коэффициент)		1,0909	0,8571	0,8571
Скорректированная цена		25 239	28 683	30 767
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Итоговая стоимость 1 кв. м, рублей с НДС	28 229,39			
Рыночная стоимость помещения, рублей с НДС	1 967 306			

Затратный подход в классическом виде не может быть применен по отношению к встроенным помещениям в связи с тем, что объект оценки является небольшой составной частью здания. [3]

Использование доходного подхода приведет к занижению результатов итоговой стоимости объекта; при этом рынок недвижимости достаточно сформирован.

Сегодня эффективное использование земельных ресурсов регионов рассматривается как фактор их устойчивого развития, ведь доходы, поступающие от использования земли, можно направить на решение важных социально-экономических проблем. В этом направлении должна видеться и перспектива России.

Библиографический список

1. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности [Электронный ресурс]: постановление Правительства Рос. Федерации.от 06.07.2001 №519.- Доступ из информ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Эффективность методов мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами на примере городского округа Тольятти Самарской области / Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, А.А. Тимашов, Т.А. Ермошкина // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы V Международной научно-практической конференции. – Ульяновск: УГСХА им. П.А. Столыпина,2013. – С. 149-154.
3. Трофименко, В.Т. Правовое методическое и информационное обеспечение оценки земли: производственно - практическое издание / В.Т. Трофименко.- М.: Колос, 2006.- 519с.

EVALUATION OF THE PROPERTY USING THREE APPROACHES

Alimova Y.M.

Keywords: *property valuation, market price*

The article assesses the trade and office building in the city of Ulyanovsk. Calculated market value based on comparable peers.