

УДК 332.6

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЕГО ОТЧУЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МО «НОВОМАЛЫКЛИНСКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

*Цыкина С.А., студентка 3 курса ФАЗРиПП,
Воронова М.А., студентка 4 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Ерофеев С.Е., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *рыночная стоимость, затратный подход, сравнительный подход, объект недвижимости, земельный участок.*

Работа посвящена определению рыночной стоимости здания детского сада «Теремок» для его отчуждения. Рассчитывается рыночная стоимость здания детского сада.

Оцениваемый объект расположен на землях населенного пункта, предоставленных для строительства детского сада. Здание детского дошкольного образовательного учреждения расположено по адресу: Ульяновская область, Новомалыклинский район, с. Средний Сантими́р, ул. Почтовая, д. 2Г в жилом микрорайоне с деревянными и кирпичными домами частного сектора. Объект недвижимого имущества, представляет собой двухэтажное здание детского дошкольного образовательного учреждения на 60 мест общей площадью 858,5 м², выполненное по индивидуальному проекту. Использование земельного участка на момент оценки не ограничено природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами. Рельеф участка ровный. Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что часть объектов имеет так называемые «неполноценные» площади: подвалы, цокольные этажи, лестницы, включенные в общую площадь объектов. Таким образом, невысокая стоимость неполноценных площадей создает более высокую стоимость полноценных. Поэтому рыночная стоимость для них была определена из расчета, что все помещения независимо от назначения – равноценны. [1, 3]

В данной работе приведены два подхода определения рыночной стоимости объекта недвижимости на примере детского сада «Теремок».

Затратный подход – это тот подход к оценке, который определяет стоимость путем определения текущей стоимости актива за вычетом

различных элементов износа: физического, функционального и экономического.

При определении полной восстановительной стоимости были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1991 года на единицу объема, а также система индексного изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на 2017 г. равный 104,88.

Таким образом были проведены расчеты по формуле:

$$C_{2017} = V_{\text{стр}} * \text{Цед} * K * (1 - \text{И}\% / 100),$$

C_{2017} – стоимость на дату проведения оценки;

$V_{\text{стр}}$ – строительный объем здания;

Цед – цена единицы;

K – общий индекс изменения рыночной стоимости строительно-монтажных работ 1991 г. к 2017 г.;

$\text{И}\%$ – величина накопительного износа объектов по физическому, функциональному и внешнему (экономическому) факторам.

Физический износ по объектам основных фондов принят – 0 %; функциональное устаревание (износ) принят – 0 %; внешний износ принят – 0 %.

Рыночная стоимость здания детского сада определенная по затратному подходу на дату оценки 04 декабря 2017 г. составляет с учетом округления 46 950 804 рублей.

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Объектами – аналогами выступили три двухэтажных здания детского дошкольного образовательного учреждения на 60 мест в Новомалыклинском, Карсунском и Сурском районах. Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,$$

V – обоснованная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта по подходам оценки, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности каждого из подходов, руб.

Исходя из полученных данных, рыночная стоимость детского сада определенная по сравнительному подходу на дату оценки 04 декабря 2017 г. составляет с учетом округления результатов расчета (с НДС): 34 579 560 рублей.

Вывод по итоговой стоимости объекта оценки: рыночная стои-

мость недвижимого имущества – двухэтажного здания детского дошкольного образовательного учреждения на 60 мест, общей площадью 858,5 м², составляет с учетом округления результатов расчета (с НДС) 42100000 рублей. [2]

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) // Правовая Система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть 2) [Электронный ресурс]: федеральный закон от 05.08.2000 г. №117-ФЗ (ред. от 28.12.2017 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018 г.) // Правовая Система «Консультант Плюс».
3. Переоценка результатов кадастровой стоимости земельного участка под производственно- складской застройкой МО «Город Ульяновск» / Ю.В. Ермошкин, С.Е. Ерофеев, Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов, Т.А. Ермошкина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2015. - № 4 (124). - С. 30-35.

DETERMINING THE MARKET VALUE OF THE REAL ESTATE OBJECT FOR ITS DISCRETION IN THE MOUNTAIN “NOVOMALYKLINSK DISTRICT” OF THE ULYANOVSK REGION

Tsykin S. A., Voronova M. A.

Keywords: *market value, cost approach, comparative approach, real estate object, land plot.*

The work is devoted to determining the market value of the building of the kindergarten “Teremok” for its alienation. The market value of the kindergarten building is calculated.