

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ
Кафедра экономики

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
НА ПРИМЕРЕ ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ**

Выпускная квалификационная работа

**студентки очной формы обучения
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,
профиль Экономика недвижимости
4 курса группы 06001212
Коломиец Елены Сергеевны**

Научный руководитель
Доцент, Костыря А.В.

БЕЛГОРОД 2016г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. Особенности рынка загородной недвижимости Белгородской области, её районов и сельских поселений.....	8
1.1. Законодательное обеспечение индивидуального жилищного строительства	8
1.2. Анализ рынка загородной недвижимости Белгородской области за 2011-2015 гг.....	23
1.3. Тенденции развития рынка загородной недвижимости Борисовского района.....	33
ГЛАВА 2. Оценка рыночной стоимости ИЖС в сельском поселении.....	39
2.1. Характеристика объекта оценки, анализ наилучшего использования и определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	39
2.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж.....	46
2.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным методом и процедура согласования полученных результатов.....	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	66
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	76

ВВЕДЕНИЕ

В мировой практике недвижимость – это земля как физический объект, а также все, что прочно с ней связано, включая объекты, присоединенные к ней, не зависимо от того, имеют ли они природное происхождение или созданы руками человека. То есть недвижимость – это участок территории с имеющимися на нем природными ресурсами (почва, зеленые насаждения и др.), зданиями и сооружениями.

Ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам или к недвижимости относит «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. леса, многолетние насаждения, здания и сооружения».

К недвижимым вещам относятся так же подлежащие государственной регистрации «воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты» (З, ст.130).

Недвижимость включает в себя не только понятие физического или материального объекта, но и комплекс экономико-правовых и специальных отношений.

Недвижимость как товар с экономической точки зрения имеет двойственную характеристику, то есть, в конечном счете, приобретает либо сам объект, либо предоставляемые им услуги. Недвижимость отличается от большинства экономических товаров своими размерами, характером использования, способами реализации на рынке и т.д.

С переходом России к рыночным отношениям недвижимость становится товаром, и возникает рынок недвижимости. Рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены, и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами использования.

Институт оценки развивался в строгом соответствии с теорией развития экономических институтов, т.е. первоначально сложилась неформальная система правил в сфере оценочной деятельности (период 1991-1998г. г.), и только потом данные правила были сформулированы в Федеральном законе № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (11), что свидетельствуют об эволюционном развитии данного института.

За всю историю своего развития рынок жилья проходил стадии бурного роста, спада и стагнации. Подобные тенденции развития объясняются различными причинами: с одной стороны, это обосновывается исследованиями экономической, политической, инвестиционной и социальной ситуации в регионе, с другой, – изменениями предпочтений потребителя.

В результате развития рынка недвижимости оценка становится важнейшей функцией системы управления и предшествует принятию практически любого решения в отношении жилой недвижимости. Без оценки стоимости недвижимости не обходится ни одна сделка по купле-продаже имущества, кредитованию, страхованию, разрешению имущественных споров, налогообложению и т. д.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, т.к. практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Например, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Именно поэтому особую важность в современных условиях приобретает исследование вопросов оценки жилой недвижимости, ведь она, как вид профессиональной деятельности, представляет собой одну из востребованных сфер рыночной экономики.

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в

грамотной и объективной оценке стоимости объектов недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует возможность получения полной и достоверной информации по сделкам, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня.

Оценка недвижимости в современной России определяется потребностью субъектов предпринимательской деятельности и регламентируется требованиями нормативных документов. На современном этапе оценка широко используется при планировании инвестиций, осуществлении закупок и т.д. Особую актуальность вопросы оценки недвижимости приобретают на современном этапе, поскольку с 1 января 2015 года был введен налог на недвижимость, исчисляемый из кадастровой стоимости, что приводит к необходимости массовой оценки объектов, оспариванию кадастровой стоимости.

На сегодняшний день рынок недвижимости играет важную роль, как в экономическом развитии региона, так и в социальном. Уровень цен на жилье определяет его доступность населению. Обеспеченность населения жильем является одним из приоритетных направлений реализации социальной политики, как на региональном уровне, так и на федеральном.

Анализ рынка недвижимости дает представление о целесообразности инвестирования в строительство или покупку нового объекта недвижимости, позволяет определить уровень риска кредитора в связи с финансированием покупки, определить наиболее перспективные сегменты рынка и т.д.

Также в комплекс методов, способствующих раскрытию сути проблемы, входят способы оценки стоимости недвижимости. Все они группируются специалистами в три подхода: затратный, доходный и сравнительный (рыночный).

Методы затратного подхода основаны на предположении, что затраты на строительство объекта (за минусом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются

приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости всего объекта недвижимости. В группу методов затратного подхода входят четыре основных метода оценки:

- 1) метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости);
- 2) поэлементный;
- 3) сметный;
- 4) индексный (37).

Для определения стоимости объектов, приносящих доход, в рамках доходного подхода используются три основных метода: метод капитализации, метод дисконтирования и метод валовой ренты.

Сравнительный (или рыночный) подход включает в себя три основных метода: метод прямого сравнительного анализа продаж, метод распределения и метод выделения.

Далее определение окончательной рыночной стоимости объекта оценки будет осуществляться способом согласования результатов, полученных при использовании выше упомянутых трёх подходов оценки.

Целью выпускной квалификационной работы является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области экономики и оценки недвижимости на основании самостоятельного изучения и обобщения законодательных актов, специальной экономической литературы и актуальных данных о состоянии рынка недвижимости, проведение расчётов по определению стоимости объекта жилой недвижимости.

Задачами данной работы являются:

- 1) изучение законодательного регулирования индивидуального жилищного строительства;
- 2) анализ рынка загородной недвижимости Белгородской области;
- 3) анализ основных конъюнктурных показателей рынка загородной недвижимости Борисовского района Белгородской области;

4) изучение затратного, сравнительного и доходного методов оценки недвижимости;

5) применение данных подходов при оценке индивидуального жилищного строительства;

5) сведение полученных стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости и определение рыночной стоимости объекта.

Объектом исследования является индивидуальное жилищное строительство, находящееся в Стригуновском сельском поселении Борисовского района Белгородской области.

Предметом выпускной квалификационной работы является рыночная стоимость объекта индивидуального жилищного строительства, представляющая собой денежный эквивалент любой потенциальной сделки с данной недвижимостью.

В работе были применены следующие методы научных исследований: экономико-статистический, экономико-математический, расчетно-конструктивный, метод анализа и синтеза, а также изучение научной и методической литературы, проработка нормативно-правовых актов, регламентирующих оценочную деятельность в Российской Федерации. Были использованы статистические материалы агентств недвижимости, а также других ведомств, данные Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, материалы Федеральной службы государственной статистики.

Выпускная квалификационная работа состоит из двух разделов. В первом разделе рассматриваются особенности рынка загородной недвижимости Белгородской области, его характеристики и тенденции развития, а также законодательное регулирование использования земель. Второй раздел содержит практическое применение методов оценки недвижимости, согласование полученных результатов для определения рыночной стоимости объекта исследования данной работы.

Глава 1. Особенности рынка загородной недвижимости Белгородской области, её районов и сельских поселений

1.1. Законодательное обеспечение индивидуального жилищного строительства

Важной характеристикой недвижимости является её целевое назначение или разрешенное использование. Объект недвижимости всегда имеет свое функциональное назначение, которое может быть производственным и непроизводственным. При производственном назначении объект недвижимости прямо или косвенно участвует в оказании услуг, выполнении работ, создании продукции. При непроизводственном назначении – обеспечивает условия для проживания и обслуживания людей. В этом проявляется полезность недвижимости, т.е. способность удовлетворять определённые потребности человека в жилой и производственной площадях (41).

Целевое назначение земель в Российской Федерации определяется Земельным кодексом (ЗК РФ), согласно которому земля делится на семь категорий (4):

1) Земли сельскохозяйственного назначения – земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе этих земель выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для защиты земель от воздействия вредных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, сооружениями и строениями, необходимыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Особым охранным статусом обладают сельскохозяйственные угодья:

пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями.

2) Земли населенных пунктов – это земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

Черта поселений проводится на основании утвержденной государственной землеустроительной документации и проходит по границам земельных участков, предоставляемых гражданам и юридическим лицам. В эту категорию земель могут входить участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам (4).

Земли поселений, занимая 4 % территории страны, обеспечивают 86 % поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование. Потребительские качества земель поселений Российской Федерации столь высоки, что при разработке грамотного механизма они могут принести в бюджет государства доходы, сопоставимые с доходами от экспорта ценнейших природных ресурсов. При этом вопрос о форме собственности городских земель является более острым, чем сельхозугодий или иных видов землепользования. Поэтому единственной социально приемлемой формой взаимоотношений такого большого количества людей на сравнительно небольшом пространстве (на земле, над землей и под землей) является договорная (29).

3) Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера задач, для решения которых они используются или предназначены, разделены на земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обороны и безопасности и земли для обеспечения космической деятельности.

4) Земли особо охраняемых территорий – это земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историческое, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение.

5) Земли лесного фонда – это земли, не только покрытые лесной растительностью, но и не покрытые, предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины), а также нелесные земли (просеки,

дороги, болота), предназначенные для ведения лесного хозяйства. Границы земель лесного фонда определяются путем их отделения от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства. Данные о границах земель лесного фонда заносятся в государственный земельный кадастр. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом и лесным законодательством.

б) Земли водного фонда – они могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом и водным законодательством.

7) Земли запаса находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставляются гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии с Земельным кодексом. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию (4).

Благодаря делению земель по целевому назначению использование земельного участка является относительно стабильным.

Особо важным является принадлежность земель к той или иной категории. Поэтому необходимо указывать ее в актах органов исполнительной власти и местного самоуправления о предоставлении земельных участков, например, в постановлениях глав муниципальных образований; договорах, предметом которых являются земельные участки

(купли-продажи, мены, аренды); документах государственного земельного кадастра, например кадастровых планах земельных участков; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, например, в свидетельстве о регистрации прав, выписке из Единого государственного реестра прав. Отсутствие категории земель в указанных выше документах может послужить основанием для отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Если категория земель не указана в документах государственного земельного кадастра, правоустанавливающих документах на земельный участок, принимается нормативный правовой акт органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся (38).

Весь земельный фонд неслучайно поделён именно таким образом. Дело в том, что для каждой указанной категории предусмотрен свой правовой режим. Он регулируется специальными законами такими, как:

- 1) Земельный кодекс РФ (4);
- 2) Лесной кодекс РФ (5);
- 3) Водный кодекс РФ (1);
- 4) Гражданский кодекс РФ (3);
- 5) Градостроительный кодекс РФ (2);
- 6) Федеральные законы: «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (12), «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (10), «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (8), «О недрах»(7), «Об особо охраняемых территориях» (9).

Следующим важным вопросом является механизм приватизации земли.

Какое бы назначение земли из семи вышеперечисленных не было взято, у каждого есть свои особенности приватизации. Например, для земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий приватизация

является незаконной и вообще не предусмотрена. И, наоборот, без каких-либо ограничений можно приватизировать земли поселений, садовых и дачных участков. А на приватизацию земель сельскохозяйственного назначения установлены предельно максимальные размеры.

Для каждой категории земель предусмотрена своя кадастровая стоимость. Она представляет собой проведение оценки земельного участка с учетом его классификации, уровня рыночных цен, тарифов за арендную плату земель на момент выполнения расчета. Данное мероприятие проводится на основании закона РФ «Об оценочной деятельности» (11). От полученного результата зависит размер земельного налога, требуемого к уплате. Такая процедура требуется для установления ограничения по использованию имущества: аренды, выкупа и проведения других операций, оговоренных в ЗК РФ. На величину показателя могут влиять установленные цены на рынке, арендная ставка, площадь участка, категория исследуемой зоны, местонахождение. Кадастровая стоимость предусматривает переоценку каждые 5 лет. Управление Росреестра предоставляет список земельных участков, нуждающихся в оценке. После совершения данного действия следует выполнение требуемых расчетов. Кадастровая стоимость участка рассчитывается в Росреестре (21).

Каждая категория земли имеет свое целевое назначение. А именно, то, каким образом можно использовать тот или иной участок земли. Использование земли не по назначению может быть признано правонарушением. Изменить целевое назначение земельного участка возможно в соответствии с законом, обратившись в соответствующие органы власти. Так же необходимо учитывать разрешенное использование, которое представляет собой совокупность параметров и видов допустимого использования полезных свойств земельного участка и расположенных на нем природных ресурсов, а также объектов недвижимости в хозяйственных или потребительских целях в соответствии с регламентом либо в ином порядке, предусмотренном законодательством.

Одна из характеристик земельного участка – его статус. Под статусом подразумевается совокупность двух правовых характеристик участка: категории земель и разрешённое использование. От него зависит целевое назначение земли, нарушение которого является незаконным. Именно поэтому важно разбираться в классификации земли.

Правовые аспекты, касающиеся земель поселений, являются важными для всех слоев населения, независимо от того есть у них в пользовании земля или нет, но особенно они актуальны для людей, решивших приобрести земельный участок под индивидуальное жилищное строительство.

В состав земель поселений входят земельные участки, отнесенные к следующим территориальным зонам, а именно:

- 1) жилой;
- 2) общественно-деловой;
- 3) производственной;
- 4) инженерной и транспортной инфраструктуре;
- 5) рекреационной;
- 6) специальному назначению;
- 7) военным и к некоторым иным территориальным зонам.

Каждый участок должен относиться только к одной зоне (38).

Экономическая привлекательность и ценность земель поселений зависят от множества факторов: от местонахождения участка, его рельефа, наличия на нём каких-либо строений, обеспеченности его коммуникациями, от состояния окружающей среды и т.д.

В последние годы экономические факторы оказали существенное влияние на изменение видов использования земель поселений. Преимущество тут получили жилая застройка, застройка офисными зданиями, культурно-развлекательными и торговыми сооружениями.

Особое место здесь занимает градостроительное регулирование использования земель поселений, т.е. генеральные планы развития их территории и регулирование застройки, а также генеральные планы

городских округов. В главе 10 ст. 83 Земельного кодекса РФ прописано, что «земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки» (4).

Поэтому, прежде чем приобретать земельный участок под строительство, инвестору стоит ознакомиться с генеральным планом застройки выбранной территории.

Необходимо подробнее разобрать режим использования земель поселений и порядок установления границ землепользований.

Застройка является основным видом использования земель поселений. В течение продолжительного периода времени из-за отсутствия частной собственности на землю, границы земельных участков в более-менее крупных населенных пунктах России закреплялись на планах в основном индивидуальной жилищной застройки, но эти границы можно назвать скорее условными.

Из-за этого проведение зонирования по границам земельных участков, при набирающей силу инвентаризации земель в городах и поселках практически невозможно. А ведь согласно статье 83 ЗК РФ: «Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки)» (4).

На сегодняшний день по данным Министерства экономического развития, кадастровый учет в России покрывает около 80% от общей площади территории государства.

Важными вопросами в ходе рассмотрения законодательного регулирования земель поселений является условия предоставления

земельного участка, размеры участка, ограничения использования.

Условия предоставления земельного участка под строительство индивидуального жилого дома, размеры участка, ограничения использования указываются в решении об его предоставлении или в договоре аренды. Начинать застройку можно, если получено разрешение на строительство, которое документально подтверждает соответствие проектной документации нормативам градостроительного плана земельного участка.

Площади земельных участков в границах застроенных территорий земель поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных требований, которые действуют в период застройки данных территорий. На территориях, передаваемых под застройку, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами и нормами предоставления земельных участков.

В зависимости от градостроительных нормативов, различные участки земли в составе одного и того же населенного пункта могут иметь разное назначение. Это может быть сельскохозяйственное использование и строительство. Дом может быть построен как на земле, предназначенной под личное подсобное хозяйство (ЛПХ), так и под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Основным отличием этих вариантов будет то, что свое право прописаться в доме, построенном на участке, выделенном под ЛПХ, скорее всего, придется доказывать в суде.

Среди основных преимуществ земель под индивидуальное жилищное строительство можно отметить следующие:

- 1) такие земли можно подвести под участие в самых различных государственных программах поддержки малоэтажного строительства;
- 2) у владельца такой земли нет зависимости от других членов товарищества;
- 3) соответственно, собственники, в чьих владениях находятся такие земельные участки, не нагружаются сборами на охрану, дороги и подобными

расходами;

4) хозяин земельного участка всегда имеет право на постоянную прописку на его территории;

5) вполне можно пользоваться услугами местных государственных учреждений (школой или больницей);

б) данная категория участка уже предназначена для строительства на нём жилья.

Таким образом, земли под индивидуальное жилищное строительство являются оптимальными для ведения самостоятельного, не зависящего от соседей, хозяйства.

К объектам индивидуального жилищного строительства относятся жилые дома, пристройки, надстройки к ним, мансардные этажи и прочие постройки на участке домовладения. Примерно четверть населения России сегодня обладает земельными участками под ИЖС. Еще больше граждан прицениваются к земле и хотят сделать аналогичное приобретение в будущем. Наиболее сильно такое желание выражено у жителей крупных городов. Связано это с высокой стоимостью городского жилья, и с желанием проживать в экологически чистом загородном доме.

На начальном этапе поиска подходящего земельного участка необходимо хорошо изучить предлагаемые варианты. Предпочтительней покупать или брать в аренду участок под ИЖС в местах, где уже создана инфраструктура. Лучше если наделы под индивидуальное жилищное строительство будут располагаться на землях поселений.

Прежде чем приступить к возведению и эксплуатации дома, необходимо устранить множество нюансов по разрешительной документации, проектированию и строительству. Очередность получения необходимых документов примерно следующая:

1) разрешение на строительство;

2) технический паспорт бюро технической инвентаризации (БТИ) на дом;

- 3) присвоение почтового адреса;
- 4) кадастровый паспорт объекта на основании технического паспорта и постановления о присвоении почтового адреса;
- 5) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- 6) свидетельство о праве собственности на жилой дом.

Законодательно предусмотрено, что подготовка проектной документации необязательна в случае, если речь идет об объекте индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящем доме не выше 3х этажей, который предназначается для проживания одной семьи. В этом случае застройщик может по своему усмотрению собрать проектную документацию и представить ее в орган, выдающий разрешение на строительство.

Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным органом (департамент архитектуры данного муниципального образования) по заявлению застройщика, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на 10 лет. После получения разрешения застройщик в течение 10 дней должен представить в орган, выдавший разрешение, документацию об инженерных изысканиях, этажности, площади объекта и т. д.

Почтовый адрес жилому дому, построенному в рамках ИЖС, присваивается органом местного самоуправления на основе письменного заявления и приложенных документов, которые может затребовать администрация (право собственности на земельный участок, разрешение на строительство, технический и кадастровый паспорт и другие документы). В

некоторых случаях достаточно будет представить часть этих документов.

После того, как строительство закончено, необходимо зарегистрировать новостройку. В соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ: «разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – это документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта, притом в полном объеме, в соответствии с разрешением на строительство; соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации» (2).

Чтобы получить это разрешение, необходимо обратиться в административный орган, который выдал разрешение на жилищное строительство, с соответствующим заявлением и приложением следующих основных документов:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства на основании договора);
- 5) документ, который подтверждает соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документы, подтверждающие соответствие построенного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 7) схема, отображающая расположение построенного дома, сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство и

застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства на основании договора).

29 декабря 1993 г. Постановлением Главы администрации Белгородской области был создан областной фонд поддержки индивидуального жилищного строительства (23).

Задача Фонда предусматривает реализацию государственной целевой программы «Жилище». Фонд выступает субъектом управления, целью которого является эффективное использование денежных ресурсов (в виде займов), предоставляемых постоянно проживающим жителям области в целях оказания поддержки в индивидуальном жилищном строительстве и улучшении жилищных условий в соответствии с действующими федеральными и региональными целевыми программами.

С учетом Положения о порядке выдачи и возврата денежных средств, согласно постановлению № 51 от 20.02.2004г. и внесенных изменений к нему (24), займы предоставляются индивидуальным застройщикам на возмездной льготной основе с соблюдением следующих пяти принципов:

- 1) целевого использования;
- 2) обеспеченности;
- 3) срочности;
- 4) платности;
- 5) возвратности.

Ссуда предоставляется государственным унитарным предприятием «Белгородский областной фонд поддержки ИЖС» за счет собственных средств и иных средств, предусмотренных целевыми программами, действующих на территории области, на основе заключенных договоров.

Размер предоставления займа зависит от его целей, а также сроков возврата:

- 1) на индивидуальное жилищное строительство:
 - а. до 1 000 000 рублей, на 15 лет;
 - б. 700 000 – 850 000 рублей, на 10–12 лет;

с. 500 000 – 600 000 рублей, на 7–8 лет.

- 2) завершение строительства, достройка дома – до 500 000 рублей, на 6–7 лет;
- 3) на строительство пристройки или надстройки (не менее 30 кв. м) к дому до 500 000 рублей на 6–7 лет;
- 4) на завершение строительства в городах и районных центрах – до 500 000 рублей, на 5 лет.

Размер процентной ставки:

- 1) для застройщиков, осуществляющих строительство в селах и хуторах области и проживающих там же – 5 % годовых;
- 2) в остальных случаях – 10 % годовых.

Работники бюджетной сферы, являющиеся участниками областной программы, могут рассчитывать на сумму для строительства коробки с кровлей – до 1 000 000 рублей, на 15 лет под 5 % годовых, вне зависимости от места строительства и проживания на территории Белгородской области.

Многодетным семьям (имеющим трех и более детей) выделяется:

- 1) на индивидуальное жилищное строительство – 1 000 000 рублей, на 15 лет под 5% годовых, вне зависимости от места строительства и жительства;
- 2) на индивидуальное жилищное строительство – 1 000 000 рублей, на 17 лет под 5% годовых вне зависимости от места строительства и проживания на территории Белгородской области, с предоставлением отсрочки по основному долгу на 2 года.

Денежные средства, выделяемые Фондом, являются целевыми и не могут быть использованы на другие цели, кроме строительства жилого дома. Заем застройщику предоставляется долями от общей суммы после заключения с ним договора. Последующая выдача денежных средств осуществляется после подтверждения целевого использования уже полученных средств. Займы застройщикам Фонда предоставляются при условии предоставления застройщиком достаточного обеспечения возврата

займа в виде поручительства, залога недвижимости (ипотеки) или иного обеспечения.

Сумма займа и сроки возврата в каждом конкретном случае определяется Фондом в пропорциональном отношении площади возводимого строения.

Фонд вправе отказать в предоставлении займа лицу, которое по его оценке не способно надлежащим образом исполнить свои обязательства по возврату.

Преимущество на получение займа имеют лица, осуществляющие строительство непосредственно в селах и хуторах области и проживающие в сельской местности.

Филиалы Фонда имеются во всех районах области и расположены в офисах ГУП «Белгородский областной фонд поддержки ИЖС». Лица, имеющие обязательства перед кооперативом «Свой дом» не вправе заключать указанные сделки гражданско-правового характера с государственным унитарным предприятием «Белгородский областной фонд поддержки ИЖС».

За время существования Белгородского областного фонда поддержки ИЖС построено и введено в эксплуатацию более 7 700 тыс. кв. м жилья, улучшили жилищные условия более 58 тыс. семей.

На строительство и достройку жилых домов выдано более 7 900 млн. рублей, только в 2015 г. Фондом выдано 763 млн. рублей займов на строительство индивидуального жилья, построили и переселились в новые дома 2 000 семей.

В 2016 году планируется выдать 700 млн. рублей на строительство индивидуального жилья в городской и сельской местности Белгородской области (27).

Особо льготными условиями пользуются работники бюджетной сферы, которым выделяются деньги на строительство коробок, жители сельской местности, городов и райцентров. При поддержке Фонда реализуются

программы «Учительский дом» для молодых учителей до 35 лет, «Пилотный проект на строительство домов под ключ для многодетных семей, имеющих 2 и более детей».

Постановлением Правительства Белгородской области от 23.05.2008 г. № 117 «О реализации мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности Белгородской области» (25) определены следующие условия предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства в нашей области:

- 1) проживание в Белгородской области и постоянная регистрация по месту жительства (При прочих равных условиях учитывается проживание на территории области не менее 3-х лет);
- 2) гражданин, приобретающий участок, не должен иметь в собственности незастроенный земельный участок (участки) для ИЖС;
- 3) наличие официального места работы;
- 4) возраст не более 60 лет.

Предоставление земельных участков, расположенных в г. Белгороде и других районах Белгородской области, в первоочередном порядке осуществляется гражданам, постоянно проживающим в этих муниципальных образованиях.

Фактором, в значительной степени способствующим повышению спроса на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, является урбанизация. Если посмотреть в историческом контексте, то использование земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов является прямым следствием развития городов. Потребность в них возникла у городского населения, полностью потерявшего связь с сельскохозяйственным производством. Т. е. тех, для кого земельный участок перестал служить источником средств к существованию и был необходим в первую очередь для размещения жилого дома.

На этой же чаше весов находится возрастающий интерес городского населения к загородной жилой недвижимости и тот факт, что для многих

строительство дома на участке ИЖС оптимальный и нередко единственно возможный вариант решения жилищной проблемы.

Таким образом, стимул индивидуальному жилищному строительству, как виду использования земельных участков, и существенному увеличению площади земель, застроенных объектами ИЖС, придали такие события, как отмена многих ограничений, связанных с владением и использованием земельных участков, приватизация земли, рост благосостояния части населения и весомая поддержка со стороны государства.

1.2. Анализ рынка загородной недвижимости Белгородской области за 2011-2016 гг.

В общем виде под рынком понимают совокупность экономических отношений между его субъектами по поводу движения товаров и денег, которые основываются на взаимном согласии эквивалентности и конкуренции.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система гибких механизмов, обеспечивающих создание, передачу и эксплуатацию объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов. В связи с этим рынок недвижимости формирует, регулирует и обеспечивает отношения, возникающие между инвесторами, застройщиками, подрядчиками, пользователями недвижимости в ходе создания объекта недвижимости, между продавцами, покупателями, арендаторами, арендодателями, а также другими профессиональными участниками в процессе оборота прав на него, между собственниками, управляющими и пользователями в процессе его эксплуатации (31).

Современный рынок загородной недвижимости начал складываться в 1992 году после выхода в свет Указа Президента РФ «Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и

муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности» (19). Затем был бум 1993-1996 гг., сменившийся спадом в конце 90-х гг. Однако стабилизация экономики и развитие бизнеса выявили отложенный, сохранившийся спрос на загородное жилье со стороны бизнес-сообщества. В последнее время спрос на загородное жилье ежегодно увеличивается примерно вдвое. Эта тенденция не осталась незамеченной, и в данном сегменте начинают активную деятельность все новые участники рынка. Сейчас инвестиционную активность в коттеджном строительстве можно сравнить с ситуацией в сегменте коммерческой недвижимости, а доходность наиболее удачных проектов достигает 140-150%. Как следствие, увеличилось число сделок с землей, устойчивый рост цен на которую позволяет совершать спекулятивные операции.

Подтверждением бурного развития этого сегмента земельного рынка служат Интернет и страницы газет, где встречаются друг с другом многочисленные объявления: «куплю участок под ИЖС» с одной стороны и «продам участок ИЖС» – с другой.

В подавляющем большинстве регионов России продажа земельных участков под индивидуальное жилищное строительство не сокращалась даже в период экономического кризиса. И это несмотря на то, что участки ИЖС дороже аналогичных участков в дачном некоммерческом партнёрстве или садовом некоммерческом товариществе в 1,5-2 раза. В том числе и потому, что в отличие от садоводств – территорий со статусом временного проживания, достаточно высокий уровень социальной и инженерной инфраструктуры земель ИЖС обеспечивается за счет государственного финансирования. Так же недвижимость на протяжении двух десятков лет является надёжным вложением капитала.

Рынок жилой недвижимости Белгорода и области является одним из наиболее устойчивых региональных рынков России. Обуславливается это

устойчивостью местной экономики, строительной сферы и развитостью ипотечного кредитования в регионе, а также стабильным притоком в регион потенциальных покупателей недвижимости в лице переселенцев из районов Крайнего Севера и среднеазиатских республик.

Белгородская область с каждым годом наращивает свою инвестиционную привлекательность, особенно распространяется дачное строительство. Огромным плюсом для такого использования вида недвижимости является нововведение в законодательстве – «Дачная амнистия». Этот условный термин вводит Федеральный закон № 93 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (13), согласно которому все желающие граждане могут по упрощенной схеме оформить в собственность участки земли, а также расположенные на них строения. Данный закон начал действовать с сентября 2006 года, и уже 10 млн. граждан успело им воспользоваться.

Прежде всего, «амнистия» касается земельных участков, которые расположены на территориях городов, поселков или деревень (то есть, участков, которые выделены под индивидуальное жилищное строительство в населенных пунктах). Попадают под программу и объекты недвижимости, которые располагаются на этих участках (дачные домики, подсобные помещения, сараи, гаражи, навесы, беседки и т.д.). Еще одна категория земельных участков и строительных объектов, попадающих под действие «амнистии», – дачные участки. Это земли, которые находятся в различных садоводческих и огороднических товариществах, а также, недвижимость на них: садовые и дачные домики, сараи, гаражи.

В Белгородской области находится много мест, которые используются для организации дачи, и с каждым годом их количество растет. Появляются они стихийно и не имеют ни единого управления, ни качественных дорог, ни социально-бытовой инфраструктуры. На создание всех необходимых

комфортных условий требуется несколько лет. Этот фактор сдерживает спрос на покупку дачных участков и дач.

Что же касается индивидуальных домов, то наиболее популярными в Белгородской области являются коттеджи от 110 кв.м. до 170 кв.м. 80% людей стараются строить через строительные фирмы, так как хотят получить налоговые вычеты, гарантии и не видят смысла тратить свое время. В среднем строительство через строительную организацию это — один, два года. А 20% населения строят сами, причем срок строительства у них в среднем 10 лет.

Белгород входит в пятерку лидеров по России по показателям строительного сектора — один из самых высоких показателей количества квадратных метров вводимого в эксплуатацию коммерческого фонда на душу населения. Рынок недвижимости Белгородской области отличает безусловный рост в долгосрочной перспективе. Это характеризует рынок недвижимости как более стабильный и прогнозируемый, минимально подверженный рискам финансовых потерь.

Свыше 1,5 миллионов квадратных метров жилья построили в Белгородской области в 2015 году. По сравнению с 2014 годом, согласно данным Федеральной службы государственной статистики (26), рост в сфере строительства в регионе составил 5,8 %. Доля индивидуального жилья, возведенного в сельской местности, составляет 23,5 тысяч квадратных метров, данный показатель является самым высоким по Центрально-Черноземному экономическому району России.

Стоит отметить снижение стоимости удельного показателя жилья на первичном рынке — за 2015 год цены на новостройки опустились на 4,2%. Это далеко не самый низкий показатель по России. Поэтому, можно констатировать, что область проходит экономический кризис относительно спокойно.

По данным сайта продажи недвижимости (49) с начала 2016 года объем предложения участков без построек в Белгородской области составляет

3,5 тыс. объектов, из них 1,9 тыс. в Белгороде и его пригородах, остальные 1,6 тыс. – по области. Наибольшая доля земельных участков продается под индивидуальное жилищное строительство – 2,7 тыс., из которых 1,3 тыс. – по Белгородскому району. На втором месте в структуре предложения по виду использования выступают земли для сельскохозяйственного назначения – 598 объектов. Наименьшую долю предложений составляют земли промышленного значения – 174. Наглядно количество предложений на рынке земли по Белгородской области можно наблюдать на рисунке 1.1.

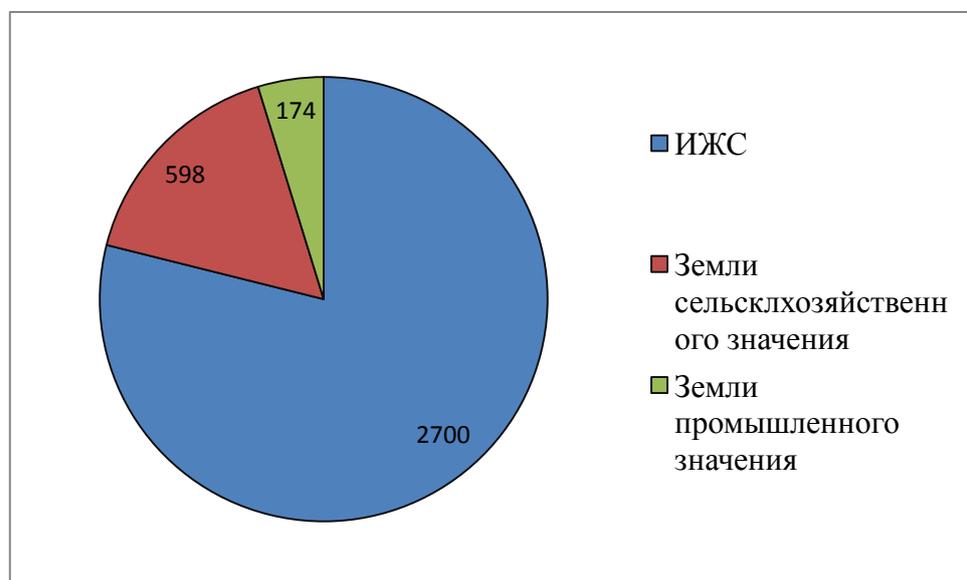


Рис. 1.1. Структура предложения участков земли без строений

В структуре загородной недвижимости с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство более распространено предложение участков с домостроениями, чем участков без построек. В Белгородской области доля участков под застройку составляет 25,5%, предложение домостроений – 74,5%. В Белгородском районе участки без строений занимают 30% от всего предложения, 57,4 % – это дома/дачи; домостроения с указанным статусом «коттедж» занимают долю в размере 12,6% от общего объема (см. рис. 1.2.)

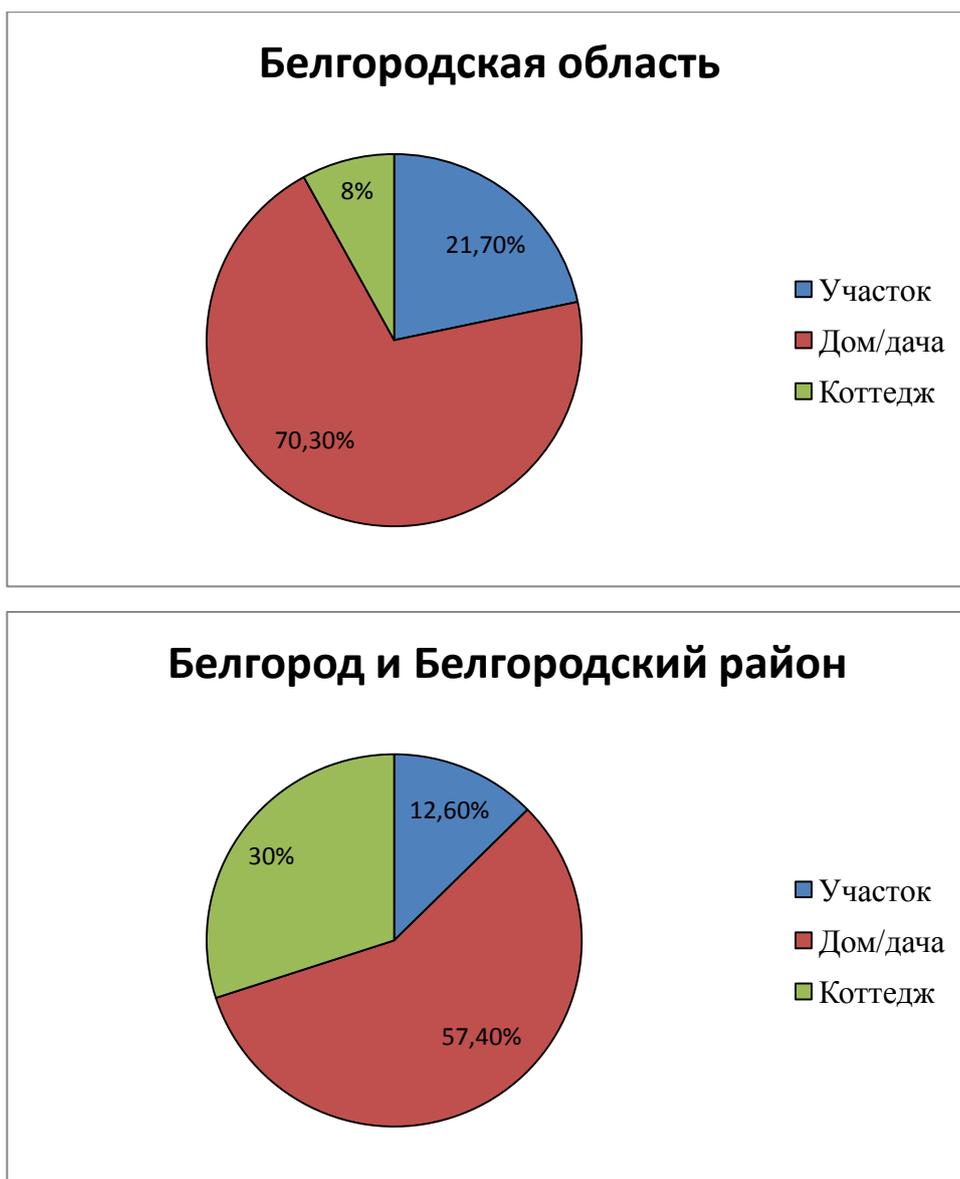


Рис. 1.2. Структура предложения участков со статусом ИЖС

Количество продаваемых домостроений с начала 2016 года достигает 7 тыс. объектов, из которых 3 тыс. объектов выставлены на продажу в Белгороде и пригороде, остальные 4 тыс. объектов – по области.

Максимальный объем предложения участков и домов, выставленных на продажу в Белгородской области на начало 2016 года, – в Белгородском районе; его доля составляет 46,8% от общего объема по каждому сегменту. Также наибольшее количество объектов, выставленных на продажу, находятся в Старооскольском, Шебекинском, Валуйском и Яковлевском районах. Их доля в общем объеме участков в сумме составляет 22,3%, в

предложении домов эти районы в сумме занимают 20,1% рынка по данному сегменту. В рейтинг популярных входят также Губкинский и Корочанский районы. Минимальное количество объектов, выставленных на продажу, приходится на удаленные районы, такие как Вейделевский, Ракитянский, Ровеньской, Краснояружский. Их доля в сумме не превышает 3% от общего объема участков и домов. Наблюдается достаточная активность предложения объектов загородной недвижимости, что даёт значительное продвижение функционированию всего рынка недвижимости по Белгородской области. Сейчас заметно, что многоэтажный «бум» покинул черты города. В настоящий момент активно застраиваются ближайшие пригородные территории. В большинстве поселений, находящихся ближе к Белгороду, – Таврово, Новосадовый, Северный – возведением домов занимаются весьма интенсивно.

Анализируя данные сайта продажи недвижимости «Росриэлт» (50), можно сделать несколько выводов о средней цене на загородную недвижимость. Обобщенные данные представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Средняя рыночная стоимость домовладений и земельных участков
в период с 2011г. по 2015 г.

Недвижимость	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Дома	4 452 710	5 301 713	5 961 456	5 889 572	5 290 187
Земельные участки	116 634	100 093	126 379	230 727	164 724

Наглядно проанализировать динамику изменения средней стоимости участков за последние 5 лет, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, можно на рисунке 1.3.

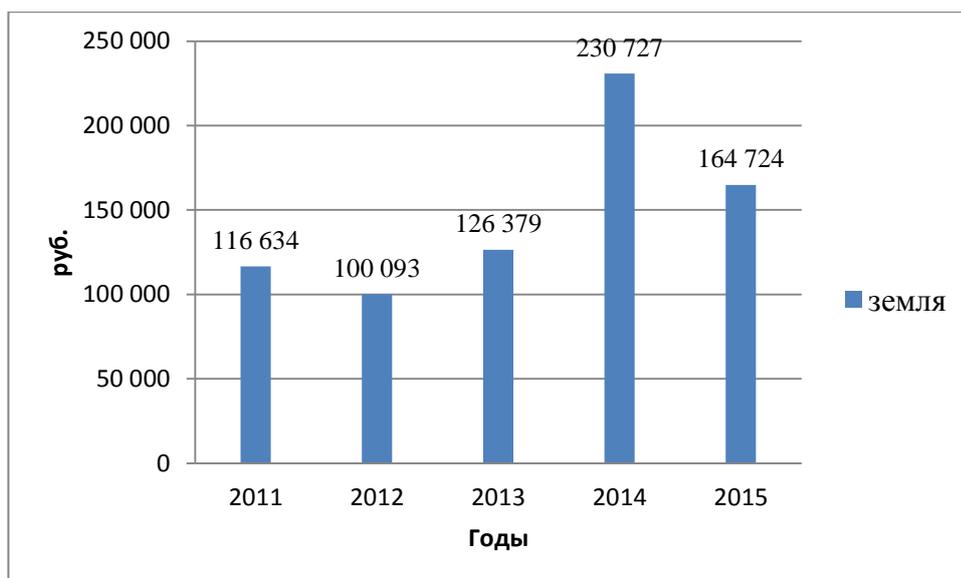


Рис. 1.3. Динамика цен на земельные участки в период 2011-2015 гг. по Белгородской области

Наименьшая средняя цена на земельные участки в Белгородской области была зафиксирована в 2012 г. и составляла 100093 руб. за 100 кв. м. В это время наблюдалась интенсивная застройка участков под ИЖС. В следующем году рост цены характеризовался плавным повышением, но уже в 2014 г. был отмечен резкий скачок на 82,14% по сравнению с 2013 г. Всё больше покупателей предпочитали покупать участки и самостоятельно заниматься строительством домов. А так как большинство земельных участков к этому моменту были достаточно развиты в плане подведения газопровода, водопровода и канализации, то спрос на эти участки превышал спрос на удалённые неулучшенные участки. Уже ближе к 2015 г. ухудшение экономической ситуации дало о себе знать и цены на недвижимость вновь пошли на спад – дома подешевели на 10,18%, а земля потеряла в своей стоимости почти 30% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В 2016 г. наблюдается незначительное снижение стоимости участков до 148446 рублей за сотку.

Изменение средней стоимости домов за анализируемый период приведено на рисунке 1.4.

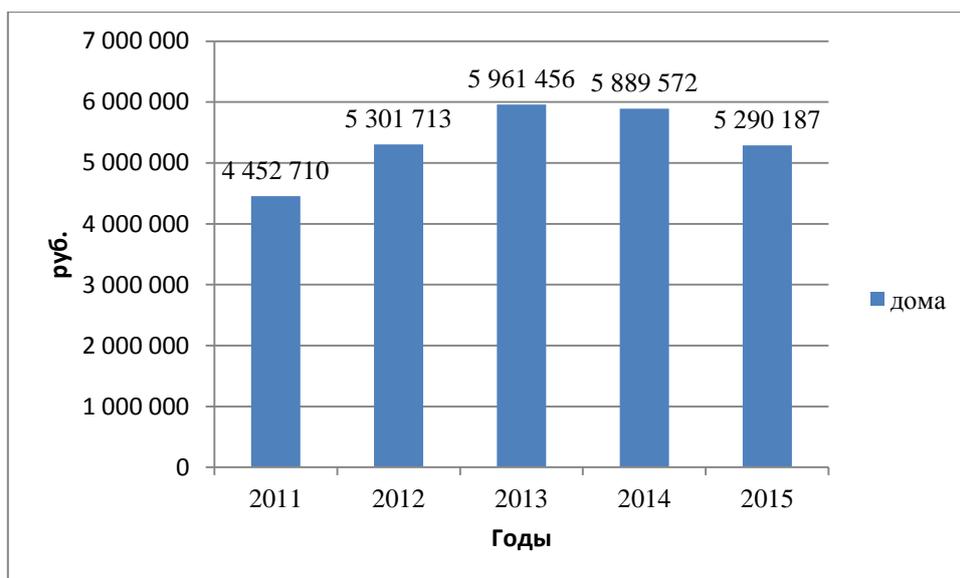


Рис. 1.4. Динамика средней стоимости домостроений за период 2011-2015гг. по Белгородской области

Предложение домостроений на протяжении анализируемого периода не характеризовалось резким скачком цен, как на рынке земельных участков. Наименьшая средняя стоимость жилого дома наблюдалась в 2011 г. В 2012 г. произошло увеличение цены на 19,07%, и она составила 5,3 млн. рублей. В 2013 г. также цена имела тенденцию увеличения на 12,44%. В 2014 г. средняя рыночная стоимость домов уменьшилась на незначительные 1,21%. Кризис изменил предпочтения покупателей загородной недвижимости: они стали экономить, сокращая площадь приобретаемых домов, и чаще выбирать участки без подряда. Поменялись планы и у застройщиков: количество новых проектов по сравнению с прошлым годом упало почти в два раза, и оживление в ближайшее время не предвидится. Так же реальные доходы населения снизились, а часть и вовсе осталась без работы, поэтому в 2015 г. наблюдалось уменьшение средней цены домов на 10,18%. В начале 2016 г. наблюдается повышение средней стоимости домов до 5 701 187 рублей, а стоимость земли наоборот снизилась. Но делать окончательные выводы о средней цене ещё рано, так как непредсказуемая экономическая и политическая обстановка может по-разному отразиться на реакции рынка недвижимости.

В 2014-2015 гг. цены на дома первичного и вторичного рынков сравнивались, это, прежде всего, говорит о том, что цены на вторичном рынке были повышенными, а цены коттеджей-новостроек не падали. Наблюдается достаточно большое количество землевладельцев, которые имели на своих землях девелоперские проекты, но на каком-то этапе они перестали выполнять свои планы.

Сегодня недвижимость в Белгородской области остаётся одним из популярных способов инвестирования капитала. Если при зарождении рынка недвижимости самым надёжным объектом вложений считались квартиры, то теперь им не уступает и загородная недвижимость. На земельном рынке, чтобы получить максимальную доходность, необходимо тщательно подойти к вопросу выбора объекта инвестиций. Покупатель должен определиться, на каком направлении искать участок, определиться с расположением посёлка, удалённостью от города и стадией строительства.

Самыми перспективными направлениями можно назвать следующие посёлки Белгородского района: Дубовое, Таврово, Никольское, Комсомолец, Северный, Новосадовый и др. Также в период кризиса возрос интерес к земельным участкам ИЖС эконом - класса.

После выбора направления и удаленности стоит определиться со степенью готовности будущего объекта инвестирования: отдельный участок или земля в коттеджном поселке, застроенная территория или только подготовленная к застройке.

На Белгородском рынке недвижимости есть предложения продажи земельных участков больших массивов под загородные посёлки, для строительства коттеджей, домов в экологически чистых районах города, вблизи природных водоемов, лесов и озёр. Есть также варианты продаж земель для обустройства личных усадеб, для людей, которые хотят быть полноправными хозяевами на своей территории.

Следует учесть, что лучше вкладываться в земельные участки на самой

ранней стадии строительства. Рост цен по мере готовности и введения в эксплуатацию объектов естественен по причине инфляции. Обычно выделяют стартовую стоимость объекта, которая увеличивается в соответствии со сформированным застройщиком графиком повышения цен. Таким образом, чем раньше инвестор вкладывает средства, тем большую выгоду он получает.

Инвестиции в земельные участки, как и в другую недвижимость, подразумевают под собой большой срок окупаемости и получения прибыли, но обладают меньшими рисками по сравнению с вложением в ценные бумаги или банковские вклады.

1.3. Тенденции развития рынка загородной недвижимости Борисовского района

На данный момент тема загородного проживания актуальна как никогда ранее. В свое время массовая урбанизация захлестнула людей, каждый второй деревенский житель стремился покинуть провинцию и обосноваться в городе. Что, в принципе, и понятно, потому как ранее в сельской местности невозможно было найти достойную работу, сделать карьеру, иметь благоустроенное жилье. Сейчас же большее количество жителей крупных городов чаще обращают свой взор на загородные земли, приобретают в собственность участки и готовые дома, предпочитая порой не только отдыхать, но и жить на природе. Объясняется все достаточно просто. Возросший уровень благоустройства сельских населенных пунктов, хорошая транспортная связь с областным центром, неплохая собственная социально-бытовая структура провинции дают возможность современному горожанину сочетать работу в большом городе с комфортабельным проживанием за его пределами. Данными характеристиками обладает Борисовский район, образованный в июле 1928 года и входящий в состав Белгородской области с

1954 года.

На севере район граничит с Ракитянским районом, на востоке – с Яковлевским и Белгородским, на западе – с Грайворонским, на юге – с Золочевским районом Харьковской области Украины. Район расположен в юго-западной части Средне-Русской возвышенности. Рельеф местности сложный, валисто-долинно-балочный. По его территории протекают реки бассейна Днепра: Ворскла, впадающие в нее Гостенка, Готня, Локня и др.

Расстояние по железной дороге от поселка Борисовка до города Белгорода составляет 110 км, а по автодороге – 47 км. В составе района 9 поселений, в том числе одно – городское, 8 – сельских. Населённых пунктов – 34. Сегодня в Борисовском районе проживает 26 277 человек. Городское население составляет 13 682 человека, сельское – 12 592 человек.

Общая площадь территории составляет 65036 га, в том числе земли сельскохозяйственного назначения – 46783 га, земли населённых пунктов – 8785 га, хозяйствующих субъектов – 509 га, особо охраняемые территории – 1226 га, лесной фонд – 6946 га, земли запаса – 771 га (26).

Сегодня Борисовский район – это муниципальное образование с большим экономическим потенциалом, мощными площадками промышленного и сельскохозяйственного производства, развитой инфраструктурой. Здесь расположен санаторий «Красиво» – одна из лучших здравниц Российской Федерации. В первую очередь от проживания в Борисовском районе люди ожидают спокойствия и размеренной сельской жизни, чистого воздуха, тишины и натуральных продуктов, комфортных условий проживания, домашней атмосферы, приемлемых цен, ощущения близости с природой, получения новых впечатлений, развлечения для детей и проведения досуга для взрослых. Всё это можно получить, так как практически все промышленные постройки находятся за пределами населённой местности, и район не изобилует многоэтажной застройкой. Поэтому, с каждым годом увеличивается число желающих приобрести дом либо участок в Борисовском районе под индивидуальное строительство. По

сравнению с соседним Грайворонским районом рынок жилой недвижимости Борисовского района превосходит его по предложению земельных участков на 30%, домостроений – на 18%, квартир – на 25%.

Анализируя данные сайта бесплатных объявлений (36), было выявлено, что на начало 2016 года предложение домостроений по Борисовскому району составляет чуть больше ста объектов, земельных участков – 40, и ещё меньше квартир – 32 выставленных объекта на продажу (рис. 1.5).

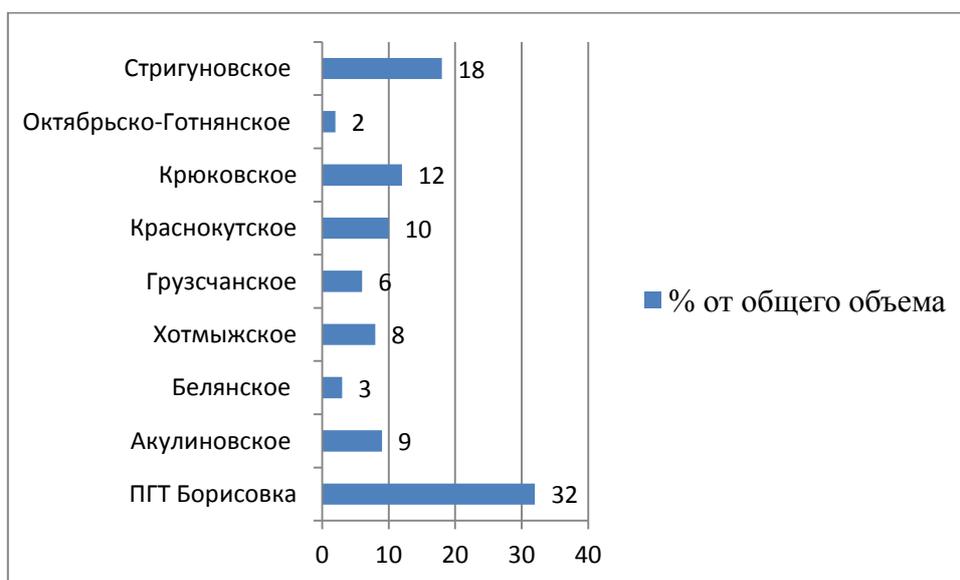


Рис.1.5. Структура предложения участков и домостроений в сельских поселениях, % от общего объема

Максимальный объем предложения участков и домов, выставленных на продажу в Борисовском районе на начало 2016 года, – в городском поселении посёлке Борисовка. Также наибольшее количество объектов, выставленных на продажу, расположены в Стригуновском, Крюковском и Краснокутском сельских поселениях. В общем объеме предложения участков и домов эти поселения в сумме занимают 40% рынка по данному сегменту. В рейтинг популярных входят также Акулиновское и Хотмыжское поселение. Минимальное количество объектов, выставленных на продажу, приходится на удаленные сёла, такие как Беленькое и Октябрьская Готня. Их доля в сумме составляет 5% от общего объема участков и домов.

Готовый дом, старой постройки, но ещё пригодный для эксплуатации общей площадью 50 кв. м. с участком в 18 соток можно приобрести за 200000 руб. Минимальная стоимость земельного участка 30 соток в районе составляет 80000 руб. Самым дорогим считается дом общей площадью в 200 кв. м с участком в 25 соток и всеми удобствами за 5200000 руб., что эквивалентно средней рыночной стоимости домостроений в Белгородском районе. Как видно, жильё в Борисовском районе доступно и выгодно.

Наибольшую стоимость имеют дома, расположенные в центре и в околоцентральной части района, в Стригуновском сельском поселении, а так же возле санатория «Красиво». Здесь дом постройки 1975 г. можно приобрести за 750000 рублей, 1985-1990 гг. – за 1500000-2500000 руб. Стоимость домов на первичном рынке загородной недвижимости в Борисовском районе колеблется в пределах 2500000-4500000 руб.

Жители района с самого начала действия программы поддержки индивидуального жилищного строительства начали активно ей пользоваться, что дало огромное продвижение в жилищном развитии района. Уже к 2013-2014 гг. были выделены массивы под ИЖС, полностью обеспеченные инженерными коммуникациями. В центре Борисовского района участок можно купить за 500000 руб. Однако, большинство людей готовы приобрести участок под ИЖС за 100000-200000 руб. Наблюдается несоответствие стоимости земли с представлениями покупателей, что происходит и в целом по Белгородской области. Возможно, цены завышены из-за того, что собственники участков пытаются сами продать их, установив необоснованную цену.

Внушительные темпы жилищного строительства показывают и индивидуальные застройщики. Строительство частного жилья становится всё более привлекательным, т. к. имеет много преимуществ – приусадебный участок, гараж и другие подсобные помещения.

Для цивилизованного развития области и её субъектов необходимо создавать новые комфортные территории, выполняющие рекреационные

функции, что осуществляется с помощью активного малоэтажного строительства. Общая тенденция рынка организованного строительства, в Борисовском районе начиная с 2011 г. по настоящее время, – переход к стабилизации. В сравнении с ситуацией 2009 г. на рынке уже не наблюдается массовых «заморожек» строительных проектов, а также «ухода» с рынка планируемых к застройке проектов. Рынок загородной недвижимости и земельных участков с некоторым запозданием реагирует на экономические потрясения. Наибольшую роль при формировании цены играет удаленность недвижимости от наиболее крупных населенных пунктов или города.

Основными факторами, влияющими на формирование цены загородной недвижимости, являются:

- 1) месторасположение и отдаленность от основных автомагистралей и центров населенных пунктов;
- 2) качество дорожного покрытия;
- 3) материал, из которого построен дом;
- 4) наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация).

Сельские поселения, в которых сочетание данных факторов будет оптимальным, покажут высокие продажи, потому что основная доля покупателей ориентирована получить лучшее предложение за меньшие деньги с минимальным риском долгостроя.

Начало года для земельных участков является периодом с достаточно низкой покупательской активностью, а непростая экономическая ситуация в стране только все усугубляет. Тем не менее, покупатели, нацеленные на приобретение, ожидают новых программ поддержки со стороны государства и готовы в тёплый сезон приступить к строительству.

Таким образом, необходимость проведённого анализа и определения динамики развития рынка загородной недвижимости вытекает из тех задач, которые решает оценщик, определяя стоимость оцениваемого имущества в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Для получения правильного результата методами затратного подхода анализ и оценка перспектив развития рынка недвижимости необходимы для прогнозирования динамики спроса и предложения на рынке недвижимости, что оказывает непосредственное влияние на коэффициенты удорожания цен в строительстве, поэлементную стоимость строительства, стоимость стройматериалов и рабочей силы.

При расчёте стоимости объекта недвижимого имущества методами сравнительного подхода анализ и оценка перспектив развития рынка недвижимости необходимы для правильного отбора объектов аналогов, сегментации рынка.

Для корректной оценки методами доходного подхода анализ и оценка перспектив развития рынка недвижимости необходимы для правильного прогноза потоки доходов от сдачи в аренду объекта оценки и рисков их получения на продолжительный период, поскольку ставки арендной платы пропорциональны цене продажи объекта.

Глава 2. Оценка рыночной стоимости ИЖС в сельском поселении

2.1. Характеристика объекта оценки, анализ наилучшего использования и определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Согласно федеральному стандарту оценки (ФСО) № 1 п. 20, «оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода» (17).

В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, то есть конкретных способов расчета стоимости объекта. Согласно ФСО № 1 п. 20, «Оценщик вправе самостоятельно определять методы оценки в рамках применения каждого из подходов» (17).

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода.

Использование каждого подхода приводит к получению трех разных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках разных подходов, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Процесс расчёта рыночной стоимости объекта оценки начинается с подробного описания объекта оценки, анализа правоустанавливающих и технических документов, затем проводится анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Оценке подлежит право собственности на недвижимость, представляющей собой жилой дом (с правом регистрации проживания), расположенный на земельном участке под индивидуальное жилищное

строительство.

Объект оценки недвижимости в данной работе представляет собой одноэтажный жилой дом из газосиликатных блоков, облицованный кирпичом (площадью 72,3 кв. м), кадастровый (или условный) номер: 31:14:05 05 003:0048:006712-00/001:0001/A1, и относящийся к нему земельный участок (категория земель: земли населённых пунктов — для ведения личного подсобного хозяйства), кадастровый (или условный) номер: 31:14:05 05 003:0049. Дом полностью завершен, внутренняя отделка есть, используется для проживания; на окнах установлены пластиковые стеклопакеты; входная дверь металлическая.

Коммуникации подведены и функционируют:

- 1) электричество – центральное;
- 2) газоснабжение – центральное;
- 3) водоснабжение – центральное;
- 4) отопление местное – газовые котлы;
- 5) канализация – автономная.

Планировка жилого дома соответствует плану БТИ. Назначение дома – жилое, используется для проживания.

Рельеф рассматриваемого участка ровный. На участке растут небольшие декоративные и плодоносные деревья и кустарники, сделаны ландшафтные работы. Площадь участка – 3587 кв. м.

По периметру участок огорожен забором (частично шиферным, частично – металлическим). В тёмное время суток участок освещается светом уличных фонарей.

Вся информация была предоставлена от собственника объекта. Описание конструктивных элементов здания сделано на основании Технического паспорта (приложение 2) и результатов проведённого осмотра (фотоотчёт в приложении 3).

Наличие каких-либо дефектов конструкций, значительно влияющих на стоимость объекта оценки, не обнаружено. Существующих ограничений

права не зарегистрировано.

Объект оценки располагается в 45 км от Белгорода в Борисовском районе в селе Стригуны на улице Оболенцева, дом 12 (рисунок 2.1).

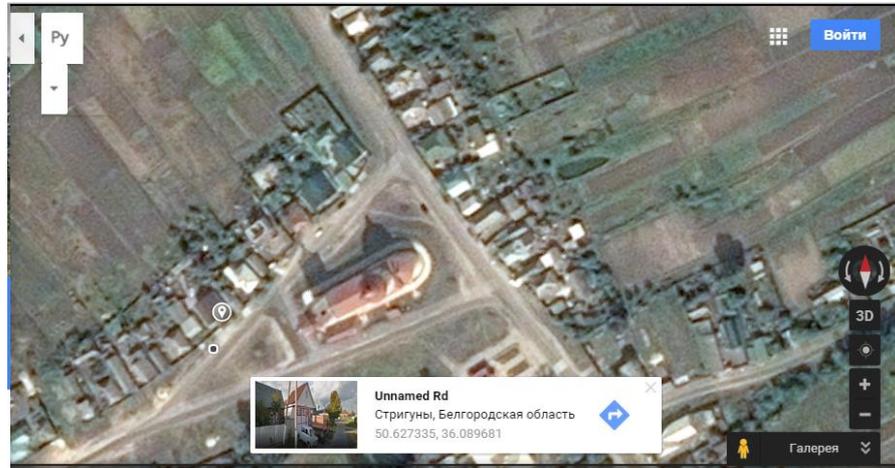


Рис. 2.1. Местоположение оцениваемого объекта недвижимости

Оцениваемый земельный участок с домом находится в центре сельского поселения, в окружении жилой индивидуальной застройки. В ближайшей шаговой доступности находятся два магазина, аптека, отделение «Сбербанка», храм трёх Святителей, а также школа, детский сад, сельский дом культуры, администрация сельского поселения. Транспортная доступность удовлетворительная, до районного центра – 7 км, так же как и до областного, ходят маршрутное такси.

Можно сделать вывод, что расположение объекта оценки является благоприятным для проживания.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа используются при расчетах всеми подходами к оценке.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами;
- 2) физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной

- местности способов использования;
- 3) экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка;
- 4) максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость (46).

Поскольку характер имеющихся на момент оценки улучшений не предполагает их сноса, оптимальное использование участка как вакантного не рассматривается.

Таблица 2.1

Сравнение критериев анализа наиболее эффективного использования
объекта оценки

Вид использования	Законодательная разрешённость	Физическая осуществимость	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность	Количество соответствий
Под коммерческую недвижимость	-	+	+	-	2
Под жилую недвижимость	+	+	+	+	4
Под промышленную недвижимость	-	-	-	-	0
Под социально-культурную недвижимость	-	-	-	-	0

Принимая во внимание текущее состояние рынка, можно сделать вывод, что оптимальным использованием земельного участка является размещение существующих улучшений; оптимальным использованием существующих улучшений является их использование – в качестве жилых домов с хозяйственными постройками.

Далее необходимо определить рыночную стоимость объекта индивидуального жилищного строительства затратным методом.

Российский стандарт ФСО №1 (утвержден приказом

Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297) дает следующее определение:

«Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

«В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей»(17).

Т.е. затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих инвесторов не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и

строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Оценка может производиться с использованием различных методов. Метод количественного анализа (сметный метод) состоит в детальном подсчете всех издержек, связанных со строительством здания, включая прямые и косвенные издержки, а также прибыль предпринимателя. Косвенные издержки включают в себя расходы на консультации, юридическое обслуживание, оформление документов, страхование, рекламу и т.д.

Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) предполагает сравнение оцениваемого объекта с аналогичным по отдельным элементам затрат на сооружение здания (33).

Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки основывается на предоставленных от собственника данных об использованных материалах при строительстве, а также стоимости строительства оцениваемого объекта. По состоянию на 2011 г. стоимость строительства составила 1 295 570 руб. После пересчёта стоимости применяемых строительных материалов и работ в цены на дату оценки с учётом инфляции, была выявлена полная восстановительная стоимость величиной 1 936 002 руб. (Расчёт представлен в приложении 4)

Износ определяется как уменьшение стоимости воспроизводства объекта, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Физический износ обычно выражается в процентных величинах и может основываться на двух способах измерения. Первый – это метод прямых затрат, тогда как второй метод заключается в анализе возраста/срока

службы, основанного на ожиданиях типичных сроков экономической жизни объекта.

Применяя метод прямых затрат, физический износ ($I_{\text{физ}}$) объекта оценки был выражен отношением стоимости ремонтно-строительных мероприятий, устраняющих повреждения и неисправности конструкций, элементов, и здания в целом, к их восстановительной стоимости.

После детального осмотра была выявлена потребность в ремонте кровли общей стоимостью 30 000 руб., устранении неисправностей отопительной системы (45 000 руб.), так же необходимы затраты на «косметический» ремонт на сумму 12 000 руб.

Таким образом, итоговая сумма физического износа составила:

$$I_{\text{физ}} = 30\,000 + 45\,000 + 12\,000 = 87\,000 \text{ руб.}$$

В процентном выражении физический износ составляет:

$$I_{\text{физ}} = 87\,000 / 1\,936\,002 * 100\% = 4,49\%$$

Исходя из этого, физический износ здания составляет 6,5%.

Поскольку здание новое, функциональный (моральный) износ отсутствует.

Экономический (внешний) износ не установлен: здания данного типа и состояния в настоящее время востребованы рынком, и нет оснований предполагать, что указанное положение сколько-нибудь ощутимо изменится в ближайшем будущем. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом представлен в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

Элементы стоимости	Величина стоимости, руб.
Полная восстановительная стоимость объекта оценки (ПВС)	1 936 002
Совокупный износ (обесценение)	87 000
Итоговая величина стоимости	1 849 002

Таким образом, рыночная стоимость объекта индивидуального жилищного строительства, рассчитанная в таблице 2.2, и полученная с

помощью затратного подхода, составляет 1 849 002 руб. без НДС.

Расчёт рыночной стоимости земельного участка подробно описан в параграфе 2.2 данной главы и составляет 403 178,8 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки (жилого дома и земельного участка) рассчитанная в рамках затратного подхода равна:

$$1\ 849\ 002 + 403\ 178,8 = 2\ 252\ 180,8 \text{ руб.}$$

2.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи или предложения.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

На первом этапе изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Эта информация представлена в главе 1 настоящей работы. Затем по определенным критериям

выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги). Объекты-аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый; сделки с ними предполагают осуществление на типичных для данного сегмента условиях. Оцениваемый объект относится к загородной недвижимости и расположен на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Для определения стоимостных прав на земельный участок существует несколько методик для определения рыночной стоимости земельных участков:

- 1) метод выделения;
- 2) метод распределения;
- 3) метод капитализации земельной ренты;
- 4) метод остатка;
- 5) метод предполагаемого использования;
- 6) метод сравнительного анализа продаж.

На сравнительном подходе основаны метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения. В рамках доходного подхода используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Выбор метода оценки рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода предполагает детальное их рассмотрение.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Неотъемлемым условием применения данного метода является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод распределения предполагает определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на данном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает сопоставление цен недавних продаж аналогичных земельных участков на свободном рынке и основывается на принципе замещения, согласно которому подразумевается, что разумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Используя рыночную

информацию о ценах, уплаченных за сопоставимые объекты, определяется рыночная стоимость оцениваемых объектов или их групп.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок в районе оценки целесообразно использовать информацию о ценах, сложившихся в других районах, схожих по своим ценообразующим характеристикам с территорией оценки.

Основные этапы процедуры оценки при методе сравнительного анализа продаж следующие:

- 1) исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложении по продаже объектов, аналогичных объекту оценки;
- 2) анализ информации с целью повышения ее достоверности;
- 3) подбор подходящих единиц сравнения (га, кв. м, базовый или типичный участок) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения;
- 4) сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения проданных или продающихся объектов на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения;
- 5) установление рыночной стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В настоящей работе стоимость земельного участка определена методом сравнительного анализа продаж.

Основными критериями при выборе аналогов являлось сходство по таким показателям, как: целевое назначение, местоположение, площадь и др. В случае наличия различий были введены корректировки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогичных земельных участках приведены в приложении 5.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике обычно применяются следующие методы:

1) метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например – местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов;

2) статистические методы расчета поправок. Данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа. Суть метода состоит в допустимой

формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Корректировка на дату предложения/продажи (рыночные условия) может быть определена, исходя из среднего темпа роста стоимости недвижимости в размере, соответствующем среднегодовому темпу роста индекса строительно-монтажных работ в Белгородской области, который за последний год практически не изменился. Данная корректировка учитывает динамику изменения цен на недвижимость подобного класса, которое произошло за период, соответствующий датам предложений и продаж по объектам-аналогам. Так как все объекты-аналоги на дату предложения находятся в публичной оферте, то корректировка на данный параметр не вводится.

Корректировка на условия продажи (чистоту сделки) связана с такими условиями продажи объекта-аналога, когда наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке, формируется при отсутствии одного или нескольких из следующих ценообразующих факторов:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В данном случае эта корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги предлагались на рыночных условиях.

В случае если на этапе сбора исходной информации не удаётся найти

данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, для определения его рыночной стоимости следует опираться на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Однако в данном случае следует произвести корректировку стоимости аналогов, которая будет учитывать разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденций развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидка на торг». Наиболее оптимальным методом расчета скидки на торг является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено. Таким образом, целесообразно применение скидки на торг согласно «Справочника оценщика недвижимости» Лейфера Л.А., «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (42), в размере -5% от цены предложения (см. таблицы раздела 6.1.2 и 6.3.1 данного справочника, принято среднее значение).

Корректировка на местоположение учитывает тот факт, что объекты сравнения имеют различное местоположение с точки зрения районирования области, привлекательности района, развитости инфраструктуры и прочим характеристикам. Но так как все аналоги подбирались с условием аналогичного расположения, корректировка на местоположение не вводилась.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют подъездные пути. Транспортная доступность у объектов оценки и объектов-аналогов

удовлетворительная, доступ свободен, поэтому корректировка на доступность и характер подъездных путей не проводилась.

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций учитывает различия в стоимости помещений в зависимости от набора доступных коммунальных услуг. Так как объекты-аналоги оснащены сопоставимым набором коммуникаций с оцениваемым объектом недвижимости, то корректировка по данному параметру не производилась.

Корректировка на наличие/отсутствие прочего имущества учитывает различия в стоимости объектов в случае наличия дополнительных улучшений: построек, ограждений и т.д. Объект оценки и объекты-аналоги №1, 3-5 не имеют дополнительных улучшений, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №2, согласно данным (приложение 5), имеет улучшение в виде небольшого дома под снос, эксплуатация дома невозможна, доход полученный от продажи материалов после разборки сопоставим с затратами на разборку объекта, поэтому для данного объекта корректировка не требуется.

С учётом вносимых корректировок (табл. 2.3) была рассчитана рыночная стоимость земельного участка.

Таблица 2.3

Определение корректировок для земельного участка

Аналог №	Цена за 1 кв.м./руб	Корректировка на условия продажи (торг), %	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Удельный вес аналога в расчете средневзвешенной стоимости кв.м./руб, %	Цена за 1 кв. м, руб
1	10,71	5%	10,18	20	2,04
2	12,50	5%	11,88	20	2,38
3	11,11	5%	10,56	20	2,11
4	14,29	5%	13,57	20	2,71
5	10,53	5%	10,00	20	2,00
Итого					11,24

Стоимость земельного участка:
35870 кв. м × 11,24 руб. = 403178,8 руб.

В результате расчётов рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнительных продаж, составляет 403 178,8 руб.

Далее необходимо рассчитать стоимость улучшения.

На этапе сбора информации не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствует свободный доступ к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости. Поэтому были использованы данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого дома, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Объекты-аналоги выбирались, исходя из основных параметров, таких как:

- 1) местонахождение;
- 2) права на земельный участок;
- 3) год постройки зданий;
- 4) общая площадь;
- 5) состояние и уровень отделки;
- 6) наличие отопления, канализации, водоснабжения, электроснабжения;

Для проведения сравнительного анализа, было отобрано 4 объекта. Информация о них приведена в приложении 6.

Этапом, предшествующим расчету рыночной стоимости одного квадратного метра улучшения, входящего в состав объекта оценки, является выделение стоимости собственно дома, т.е. «вычленение» стоимости земельных участков из стоимости объектов-аналогов.

Для этого была найдена средняя рыночная стоимость земельных участков общей площадью 1 500 кв. м, которая составляет 607 500 руб. (информация об аналогичных объектах представлена в приложении 7). Затем, чтобы найти стоимость улучшений необходимо из цены предложения вычесть стоимость земельного участка.

Расчёт скорректированной цены улучшения приведён в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Выделение стоимости земельного участка из стоимости
объектов-аналогов

Элемент сравнения	Единицы измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб.		2 150 000	2 200 000	2 650 000	2 098 765
Общая площадь улучшения	кв. м	72,30	75,00	73,00	76,00	80,00
Площадь земельного участка	кв. м		1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Средняя стоимость земельных участков	руб.		607 500	607 500	607 500	607 500
Стоимость улучшений	руб.		1 542 500	1 592 500	2 042 500	1 491 265
Скорректированная цена улучшения	руб./кв. м		20 566,7	21 815,1	26 875	18 640,8

Расчёт стоимости улучшения сравнительным подходом производился путём внесения корректировок к ценам предложения объектов-аналогов на следующие отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами:

- 1) на дату предложения/продажи (рыночные условия) – объекты-аналоги на дату предложения сопоставимы с периодом оценки и введение корректировки по данному параметру не производилось;
- 2) на цену сделки / цену предложения – применение скидки на торг

согласно «Справочника оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. (42), в размере 5% для аналогичных объектов;

- 3) на местоположение. Как правило, стоимость жилого дома во многом определена степенью привлекательности его местоположения и развитостью инфраструктуры. Привлекательность местоположения объекта оценки и аналогов сопоставима, поэтому размер корректировки принят равным 0%;
- 4) на переданные права собственности на недвижимость (на имущественные права). Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, принадлежит владельцам на праве собственности. Таким образом, введение данной корректировки не требуется;
- 5) на физическое состояние. Данная корректировка не применялась, так как аналогами объекта оценки являются жилые дома, идентичного периода постройки, имеющие схожее физическое состояние;
- 6) на конструктивную схему. Конструктивные схемы объекта оценки и представленных объектов-аналогов сопоставимы. Вводить корректировку для данных объектов-аналогов нет необходимости;
- 7) на наличие/отсутствие инженерных систем. Данный тип корректировки учитывает различия в стоимости помещений в зависимости от набора доступных инженерных систем. Так как все объекты-аналоги оснащены сопоставимым набором коммуникаций с оцениваемым объектом недвижимости, то корректировка по данному параметру не производилась;
- 8) на уровень отделки. Данная поправка учитывает отличия в состоянии и уровне отделки и примененных отделочных материалов объекта оценки по сравнению с объектами-аналогами, а также на наличие каких-либо улучшений. Уровень отделки объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим (ремонт, требуется частичный «косметический» ремонт), поэтому корректировка по данному параметру для данных объектов не требуется;

- 9) на размер, общую площадь. Так как площадь объектов-аналогов незначительно отличается от площади оцениваемого объекта, величина данной корректировки принята равной нулю;
- 10) на тип помещения и возможный характер использования. Так как аналоги и объект оценки – жилые дома, то есть целевое назначение и использование помещений одинаково, поэтому необходимость вводить корректировку отсутствует.

Расчёт стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом представлен в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Определение рыночной стоимости 1 кв. м дома

Аналог №	Цена за 1 кв. м / руб.	Корректировка на условия продажи (торг), %	Скорректированная цена, руб. / кв. м	Удельный вес аналога в расчете средневзвешенной стоимости кв. м / руб., %	Цена за 1 кв. м, руб.
1	20 566,7	5%	19 538,3	23,87%	4 665,75
2	21 815,1	5%	20 724,3	24,34%	5 044,55
3	26 875	5%	25 531,2	28,39%	7 248,44
4	25 408,62	5%	17 708,8	23,39%	4 142,69
Итого					21 100,43

Стоимость дома общей площадью 72,3 кв. м равна:

$$72,3 \times 21\ 100,43 = 1\ 525\ 561 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка с улучшением (жилым домом), рассчитанная в рамках сравнительного подхода равна:

$$2\ 005\ 905 + 403\ 178,8 = 1\ 928\ 739,8 \text{ руб.}$$

2.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным методом и процедура согласования полученных результатов

Оценка стоимости объекта недвижимости возможна также на основании доходов от его эксплуатации. Такой подход к определению стоимости имущества называется доходным.

Применение доходного подхода основано на предположении, что собственник не продаст свой объект дешевле, чем текущая стоимость доходов, которые он может получить от его эксплуатации. С другой стороны, потенциальный покупатель не купит объект недвижимости дороже, чем стоит будущий доход от эксплуатации этого объекта. Предполагается, что рыночная цена объекта (цена, которая в итоге устроит и покупателя, и продавца) установится примерно на уровне стоимости доходов, которые этот объект может принести в обозримом будущем.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из трёх методов:

- 1) прямой капитализации доходов;
- 2) дисконтированных денежных потоков;
- 3) валовой ренты.

Метод дисконтированных денежных потоков используется для определения текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и, возможно, дальнейшая продажа недвижимости. Оценка методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неравными суммами.

Данный метод применим к объектам недвижимости:

- 1) приносящим доход;
- 2) имеющим неравные потоки доходов и расходов;
- 3) имеющим равные (аннуитетные) потоки расходов;
- 4) приносящим доход объектам недвижимости после проведения

реконструкции.

Метод валовой ренты состоит в определении соотношения между цной продажи и потенциальным валовым доходом (валовой рентой), который может приносить оцениваемый объект недвижимости за определённый период времени (год). Согласно этому методу, стоимость недвижимости равна готовой арендной плате, умноженной на валовый рентный мультипликатор.

Метод капитализации доходов используется, если:

- 1) потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- 2) потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C_n = \frac{\text{ЧОД}}{K_k}, \quad (2.1)$$

где C_n – стоимость объекта недвижимости (ден. ед.);

K_k – коэффициент капитализации (%);

ЧОД – чистый операционный доход (ден. ед.).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Так как для объекта оценки предполагается равномерное поступление денежных доходов от сдачи в аренду, ставка которой на протяжении долгосрочного периода времени по данным рынка не изменяется, и объект оценки не находится в стадии реконструкции, то целесообразно отказаться от метода дисконтированного денежного потока. Расчёт рыночной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства в рамках доходного подхода будет осуществляться методом капитализации доходов.

Для определения средней величины арендных платежей для оцениваемого объекта методом сравнения были отобраны объекты-аналоги, сдаваемые в аренду в Борисовском районе, а также в схожих по социальным и экономическим характеристикам районах. Информация об аналогах представлена в приложении 8.

На основе подобранных объектов-аналогов была рассчитана средняя стоимость арендной платы за 1 кв. м для объекта оценки в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Определение стоимости арендной платы за 1 кв. м объекта оценки

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	http://www.realtymag.ru/cottage/arenda/681111	https://www.avito.ru/rakitnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_10_sot._782009260	https://www.avito.ru/tomarovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_40_sot._775323940	https://www.avito.ru/borisovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_85_m_na_uchastke_10_sot._780211595	https://www.avito.ru/rakitnoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_4_sot._715273057
Месторасположение	Борисовка	Ракитное	Томаровка	Борисовка	Ракитное
Цена предложения, руб. / мес.	7 000	10 000	8 000	8 000	9 500
Площадь, кв. м	70	76	72	85	80
Удельная цена предложения, руб. / мес. / кв. м	100	131,58	111,11	94,12	118,75
Удельный вес аналога в расчете средневзвешенной стоимости кв. м / руб., %	20	20	20	20	20
Стоимость аренды в месяц за 1 кв. м, руб.	20,00	26,32	22,22	18,82	23,75
Итого	111,11				

Предполагаемая ежемесячная величина арендных платежей оцениваемого объекта равна:

$$111,11 \text{ руб.} \times 72,3 \text{ кв. м} = 8\,033 \text{ руб.}$$

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при полном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{н}} = \text{Ар. плата} * 12, \quad (2.2)$$

где Ар. плата – величина арендной платы;

12 – количество месяцев в году.

$$C_{\text{н}} = 8\,033 * 12 = 96\,396 \text{ руб.}$$

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}. \quad (2.3)$$

Величина потерь от недоиспользования площадей для аналогичных объектов по данным оценочной компании ООО «Бизнес-стандарт» в среднем составляет 10% от ПВД. Дополнительных доходов от сдачи в аренду жилого

дома не предполагается.

$$\text{ДВД} = 96\,396 - 9\,639,6 + 0 = 86\,756,4 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} . \quad (2.4)$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Коэффициент операционных расходов по данным «ООО Бизнес-Стандарт» для объекта оценки составляет 12% от ПВД (11 567,52 руб.):

$$\text{ЧОД} = 86\,756,4 - 11\,567,52 = 75\,188,88 \text{ руб.}$$

Ставка капитализации – это коэффициент, с помощью которого чистый доход переводится в величину рыночной стоимости объекта. Для определения ставки капитализации необходимо сложить:

1) безрисковую ставку – величину годовой доходности при размещении капитала в самый надежный актив; можно принять ее равной эффективной годовой доходности облигаций федерального займа РФ (на дату оценки – 9,99%) (51).

2) надбавку за риск вложения в недвижимость – компенсацию инвестора за рискованность вложений (по данным инвестиционно-консалтинговой компании ООО «Бизнес-стандарт» может составлять 2-5%). Для данного типа недвижимости ее величина составляет 2%.

3. Ставка возврата капитала – для современных загородных домов по данным ООО «Бизнес-стандарт» составляет 1,5 %.

Определив численные значения всех трех компонент, и сложив их вместе, величина ставки капитализации (K_K) равна:

$$K_K = 9,99 + 2 + 1,5 = 13,49 \%$$

Теперь следует разделить чистый годовой операционный доход от

эксплуатации объекта недвижимости (ЧОД) на величину ставки капитализации:

$$C_H = \frac{75188,88}{0,1349} = 557\,367,53$$

Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом округлений в рамках доходного подхода составляет 557 367 рублей.

После определения стоимости недвижимости тремя традиционно применяемыми методами: затратным подходом, сравнительным подходом и доходным подходом, приступают к следующему этапу процесса оценки, который заключается в сведении стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости.

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Итоговый результат оценки может быть представлен в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости, представленного минимальным и максимальным значениями.

На данном этапе оценки, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов. Процедура согласования полученных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованными подходами и методами оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие как

местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для каждого из примененных методов оценки выбирается удельный вес с учетом значимости и применимости каждого метода для каждой конкретной ситуации. Основные элементы сравнения: соответствие целям оценки, достоверность и достаточность используемой для анализа информации, соответствие оцениваемому типу и характеру использования недвижимости.

С учетом вышеизложенного, были приняты коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов:

1) затратный подход принимается равным 35 %, так как дисбаланс спроса и предложения на рынке таких объектов приводит к превышению рыночных арендных ставок и цен продаж над восстановительными издержками;

2) анализ проводился на основании достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому удельный вес подхода сравнительного анализа продаж в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 65%;

3) оцениваемый объект не относится к доходной недвижимости. Так как использованные в расчетах прогнозы и данные о доходах могут быть неточны ввиду неполноты информации о сделках с загородной недвижимостью, приносящей доход, то целесообразно отказаться от включения доходного подхода в согласование результатов. Расчёты проводились для выработки навыков оценки недвижимости установленными федеральными стандартами методами.

Итоговые стоимости объекта оценки, полученные различными подходами без налога на добавленную стоимость приведены в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Итоговые величины рыночной стоимости объекта оценки

Подходы к оценке	Стоимость, руб.
Сравнительный подход	1 928 739,8
Доходный подход	557 367
Затратный подход	2 252 180,8

Согласование результатов с учётом обоснованных весовых коэффициентов приведено в таблице 2.8.

Таблица 2.8

Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Весовые коэффициенты	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительный подход	0,65	1 565 904,47
Доходный подход	0	0
Затратный подход	0,35	788 263,28
Итого	1	2 354 167,75

После проведения процедуры согласования полученных результатов была выявлена итоговая рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка и находящегося на нём объекта индивидуального жилищного строительства общей площадью 72,3 кв. м, по адресу: Белгородская область, Борисовский район, с. Стригуны, ул. Оболенцева, дом 12, которая составляет: 2 354 167,75 рублей.

Можно констатировать, что данная величина является приемлемой в соответствии с рыночными условиями и может быть использована для совершения определённых сделок с оцениваемым недвижимым имуществом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотрев такую важную на сегодняшний день и интересную тему оценки жилой недвижимости, следует подвести краткий итог проделанной работе и сделать следующие выводы.

Во-первых, рынок жилой недвижимости Белгорода и области является одним из наиболее стабильных региональных рынков России. Однако демонстрирует тенденцию к снижению цен по сегменту купли-продажи квартир на вторичном рынке на уровне 8-10% по сравнению с аналогичным периодом в 2015 г. Что нельзя сказать о предложениях на продажу индивидуальных жилых домов – удельный показатель их стоимости неуклонно растёт, благодаря развитому сегменту недвижимости, большому количеству и разнообразию предложений.

Во-вторых, анализируя рынок недвижимости за чертой областного центра, а именно рынок Борисовского района, можно сказать, что район имеет достаточно развитую структуру, т. к. имеется множество предложений в разных ценовых категориях, наибольший спрос приходится в основном на жилые дома, которые представлены в большем количестве, чем земельные участки.

В-третьих, оценка недвижимости является сложным процессом, требующим высокой квалификации оценщика, понимания методов и принципов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания соответствия и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка.

В-четвёртых, оценочная деятельность регулируется Федеральным законом №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (11), Постановлением правительства РФ от 07.06.2002 г. №395 «Об утверждении положения о лицензировании оценочной деятельности», Распоряжением Мингосимущества РФ от 12.10.1999 г. №1395-р «О Межведомственном совете по вопросам регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федерации», Постановлением Правительства РФ от 31.05.2002 г. №369 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества». Однако существующая законодательно-правовая база в области оценки не соответствует международным стандартам и требует значительного совершенствования.

В-пятых, несмотря на быстрое развитие, особенно в последние годы, оценочной деятельности, присутствуют определенные проблемы, которые тормозят ее развитие, а именно недостоверность добываемой необходимой информации, ограниченный доступ к информации, что приводит к неточной оценке стоимости недвижимости.

В связи с этим предлагается.

Во-первых, необходимо применять комплексный подход к государственному регулированию оценочной деятельности.

Во-вторых, для решения недостоверности информации предлагается законодательно обязать Регистрационную палату предоставлять оценщикам информацию о стоимости оборачиваемой недвижимости, которая необходима оценщику; это приблизит результат оценщика к реальной стоимости недвижимости, что, в свою очередь, даст более ясное представление о состоянии рынка недвижимости на современном этапе.

В ходе выполнения данной выпускной квалификационной работы была произведена оценка рыночной стоимости объекта жилой недвижимости на примере объекта индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Белгородская область, Борисовский район, с. Стригуны, ул. Оболенцева, дом 12; освоена методика проведения оценки, изучены стандарты, необходимые при осуществлении оценки и составлении отчетов.

Во время выполнения оценки были освоены три подхода к оценке объектов недвижимости, а именно:

- 1) затратный подход;

2) сравнительный подход;

3) доходный подход.

Согласовав полученные данные и установив значимость каждого метода в текущих условиях на рынке недвижимости, была определена рыночная стоимость объекта оценки – 2 354 167,75 рублей.

В результате проведённого исследования были приобретены теоретические знания в сфере экономики недвижимости и получены практические навыки в определении стоимости недвижимости на примере объекта индивидуального жилищного строительства.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 03.06.2006 № 147-ФЗ (в ред. от 19.06.2007) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/ (Дата обращения: 10.03.2016).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 30.12.2015) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (Дата обращения: 10.03.2016).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от от 23.05.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Дата обращения: 10.03.2016).
4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 23.05.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/ (Дата обращения: 10.03.2016).
5. Лесной кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/ (Дата обращения: 10.03.2016).
6. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в ред. от 01.05.2016) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (Дата обращения: 10.03.2016).

7. О недрах [Электронный ресурс] : федеральный закон от 21.02.1992 № 2395-1 (в ред. от 13.07.2015) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/ (Дата обращения: 10.03.2016).

8. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (в ред. от 23.06.2014) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_42662/ (Дата обращения: 10.03.2016).

9. Об особо охраняемых природных территориях [Электронный ресурс] : федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6072/ (Дата обращения: 10.03.2016).

10. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Электронный ресурс] : федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ (в ред. от 31.01.2016 №7-ФЗ) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_18461/ (Дата обращения: 10.03.2016).

11. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 26.04.2016 № 111-ФЗ) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (Дата обращения: 1.06.2016).

12. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федеральный закон от 24.06.2002 №101-ФЗ (в ред.

от 31.12.2014 № 499-ФЗ) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (Дата обращения: 11.03.2016).

13. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ (в ред. от 23.06.2014) / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_61224/ (Дата обращения: 11.03.2016).

14. Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности [Электронный ресурс] : Указ Президента РФ от 14.06.1992 № 631 / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_567/ (Дата обращения: 12.03.2016).

15. Об утверждении формы налоговой декларации по земельному налогу и порядка ее заполнения [Электронный ресурс] : Приказ Мин. фин. России от 23.09.2005 г. № 124н / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195354/ (Дата обращения: 11.03.2016).

16. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : Приказ Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15638/ (Дата обращения: 25.04.2016).

17. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Электронный ресурс] : Федеральный стандарт оценки утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256; / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/#dst100009/ (Дата обращения: 13.05.2016).

18. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) [Электронный ресурс]: Федеральный стандарт оценки утвержденный приказом Минэкономразвития России от от 20 июля 2007 г. № 255; / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/#dst100009/ (Дата обращения: 13.05.2016).

19. Требования к отчету по оценке (ФСО № 3) [Электронный ресурс]: Федеральный стандарт оценки утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254; / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180059/#dst100009/ (Дата обращения: 13.05.2016).

20. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4) [Электронный ресурс] : Федеральный стандарт оценки утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 № 508; / Правовой сервер КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/#dst100008/ (Дата обращения: 13.05.2016).

21. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://fkprf.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

22. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.gks.ru> (Дата обращения: 13.06.2016).

23. Об областном Фонде поддержки индивидуального жилищного строительства на селе [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Белгородской обл. от 29.12.1993 № 365 / Правовой сервер Департамент строительства и транспорта Белгородской обл. – Режим доступа: http://www.beiregion.ru/document/upload/1d2_365/ (Дата обращения: 11.03.2016).

24. Об утверждении Положения о порядке выдачи и возврата денежных средств, предоставляемых государственным унитарным предприятием «Белгородский областной Фонд поддержки индивидуального жилищного строительства» [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Белгородской обл. от 20.02.2004 № 51 / Правовой сервер Губернатор и правительство Белгородской области. – Режим доступа: http://www.beiregion.ru/document/upload/1d2_51/ (Дата обращения: 11.03.2016).

25. О реализации мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности Белгородской области [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Белгородской обл. от 23.05.2008 г. № 117 / Правовой сервер Губернатор и правительство Белгородской области. – Режим доступа: http://www.beiregion.ru/document/upload/1d8_117/ (Дата обращения: 11.03.2016).

26. Борисовский район. Основная информация [Электронный ресурс] / Официальный сайт Губернатора и Правительства Белгородской области БелРегион. – Режим доступа: http://www.belregion.ru/region/?ELEMENT_ID=268 (Дата обращения: 15.03.2016)

27. ГУП Белгородский областной фонд поддержки ИЖС [Электронный ресурс] Информационный портал БелИЖС – Режим доступа: <https://www.beligs.ru/fond.html> (Дата обращения: 13.05.2016)

28. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области (Белгородстат) [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://belg.gks.ru> (Дата обращения: 11.03.2016).

29. Асаул, А. Н. Управление затратами в строительстве [Текст] : учебник для вузов / А. Н. Асаул, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 392 с.

30. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

31. Боровкова, В. А. Экономика недвижимости [Текст] : учебник и практикум для академического бакалавриата / В. А. Боровкова – М.: Юрайт, 2015. – 455 с.

32. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: Учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям [Текст] / В. А. Горемыкин; М-во образования РФ. – 2-е изд., перераб. и доп.. – М.: Маркетинг, 2012. – 802 с.

33. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: Учебник [Текст] / Горемыкин В.А.; Рец.: Л.И. Вахрин, Г.П. Иванов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2014. - 835 с.

34. Грибовский, С. В. Оценка недвижимости для налогообложения [Текст] / С.В. Грибовский // Вопросы оценки. – 2009. – №4. – С. 26-30.

35. Земельные участки ИЖС [Электронный ресурс] Информационный портал Закадом. – Режим доступа: http://zakadom.ru/zemelnyie_uchastki_izhs (Дата обращения: 15.03.2016)

36. Земли поселений: правовое регулирование использования [Электронный ресурс] Информационный портал РеалПресс. – Режим доступа: http://www.realtypress.ru/article/article_215.html (Дата обращения: 15.03.2016)

37. Иваницкая И.П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающиеся по направлению «Экономика»

[Текст] / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев; рец.: А.Л. Бобров, А.М. Озина, Б.Б. Хрусталеv. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2013. – 236 с.

38. Коростелеv, С.П. Кадастровая оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по спец. «Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)» [Текст]/ С. П. Коростелеv; рец.: В.М. Рутгайзер, С.Н. Максимов; УМО вузов России по образованию в области производственного менеджмента. – М.: Маросейка, 2010. – 357 с.

39. Костыря, А. В. Управление недвижимостью [Текст] : учебно-методический комплекс / А. В. Костыря. – Белгород : БелГУ, 2013. – 240 с.

40. Кухарук, Н.С. Кадастр и оценка объектов недвижимости: учебно-методическое пособие для студентов по направлению подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры»[Текст] / Н. С. Кухарук, Л. Г. Смирнова, Л. В. Марциневская; рец.: Н.Ф. Якушев, А.Б. Соловьев; НИУ БелГУ. – Белгород: ИПК НИУ «БелГУ», 2011. – 156 с.

41. Кущенко, В.В. Девелопмент: Современная концепция развития недвижимости: монография[Текст] / В. В. Кущенко; рец.: Н.К. Нарозников, В.Н. Васин ; ВГНА МНС России. – М.: Норма, 2015. – 368 с.

42. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.tvirpx.com/file1673971> (Дата обращения: 25.04.2016).:

43. Марченко, А. В. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие [Текст]/ А. В. Марченко; рец.: Ю.Ф. Симонов. – 2-е изд., перераб. и доп.. – Ростов н/Д: Феникс, 2007. - 444 с.

44. Новосельцев, О. В. Оценка рыночной стоимости интеллектуальной собственности [Текст] / О. В. Новосельцев; Рос. агентство по патентам и товарным знакам; Информационно-издательский центр. – М.: Российское агентство по патентам и товарным знакам, 2013. – 33 с.

45. Основные, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение ВРИ [Электронный ресурс] / Портал «Земельный вопрос». – Режим доступа: http://www.zemvopros.ru/page_290.htm (Дата обращения: 11.03.2016)

46. Оценка недвижимости: Учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» [Текст] / Финансовая академия при Правительстве РФ, Ин-т профессиональной оценки; Под ред.: А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой; – М.: Финансы и статистика, 2015. – 494 с.

47. Подсорин, В. А. Экономика недвижимости: Учебное пособие для студентов специальности «Экономика и управление на предприятии (железнодорожный транспорт)» [Текст] / В. А. Подсорин, О. Г. Евдоким. – М.: МИИТ, 2009. – 110 с.

48. Региональные рынки жилья: эхо строительного бума [Электронный ресурс] / Информационный портал Новости недвижимости. – Режим доступа: news.ners.ru/regionalnye-rynki/bum.html (Дата обращения: 22.04.2016).

49. Сайт бесплатных объявлений Авито [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.avito.ru/> (Дата обращения: 13.05.2016)

50. Сайт о недвижимости Росриэлт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rosrealt.ru/> (Дата обращения: 18.05.2016)

51. Ставки рынка ГКО-ОФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr (Дата обращения: 18.05.2016)