

Горбач Павел Сергеевич,
к.т.н., зав. каф. ПГС, Ангарский государственный технический университет,
e-mail: gorbachps@mail.ru

Гордеев Клим Игоревич,
генеральный директор АНО «Экспертный центр СУДЭКС»,
e-mail: centr-sudex@mail.ru

К ВОПРОСУ ДОЛЕВОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

Gorbach P.S., Gordeev K.I.

TO THE QUESTION OF THE SHARING COST OF THE APARTMENT

Аннотация. В статье рассмотрены факторы, влияющие на долевую стоимость квартиры.

Ключевые слова: стоимость, доля, дисконт.

Abstract. The article discusses the factors affecting the shared cost of an apartment.

Keywords: cost, share, discount.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Под инвестиционной стоимостью понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Доля, согласно Гражданскому кодексу РФ, – это имущество, которое принадлежит двум или более лицам на праве общей собственности.

Если участникам долевой собственности не удаётся договориться, то на продажу выставляют долю в квартире. При этом цена такой доли не равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. То есть стоимость доли не соответствует стоимости приходящимся на неё квадратным

метрам, так как владелец ограничен в правах и комфорте, несет обременение за большую часть квартиры. Поэтому сделки происходят с неким дисконтом (скидкой).

На величину дисконта так же оказывают влияния следующие факторы:

- количество и состав собственников;
- количество и состав проживающих/прописанных в квартире;
- наличие конфликта собственников;
- возможность просмотра перед покупкой;
- качество отделки помещений;
- иные факторы, свойственные для рынка жилой недвижимости.

Величина дисконта в зависимости от доли и предложений на рынке недвижимости.

Доля	Количество предложений	Средний дисконт
3/4	14	–28,3%
2/3	35	–26,0%
1/2	123	–26,7%
1/3	33	–29,1%
1/4	21	–29,2%

Анализируя данные, можно сделать вывод, что дисконт при продаже отдельных долей квартиры может достигать 30 %.

ЛИТЕРАТУРА

1. **Российская Федерация. Законы.** Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 2 июля 2021 года). Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (утв. Государственной Думой федерального собрания Российской Федерации от 29 июля 1998г.).

2. **Российская Федерация. Законы.** Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 30 декабря 2021 года) (редакция, действующая с 1 января 2022 г.) (утв. Государственной Думой федерального собрания Российской Федерации от 30 декабря 2004 г.).

3. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости. Из-во ООО «АБН-Консалт», Москва, 2018 г.