

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В.В. Карцева, Н.Т. Абдулсаламов

© Карцева В.В., Абдулсаламов Н.Т., 2024

***Аннотация.** Раскрыта сущность сравнительного подхода к оценке недвижимости. Обозначены основные требования к отчету об оценке. Описаны ведущие этапы сравнительного подхода. Перечислены главные ценообразующие факторы.*

***Ключевые слова:** оценка недвижимости, подходы к оценке, сравнительный подход, рыночная стоимость, оценщик, саморегулирование.*

Оценка недвижимости (недвижимого имущества) представляет собой процедуру определения рыночной или иной стоимости объекта [1]. В ходе нее может анализироваться стоимость прав, обязательств, долгов, связанных с указанным имуществом. Рыночная оценка недвижимости в России производится независимыми оценщиками, занимающимися частной практикой.

Требования к оценщикам и процедура оценки в России регулируются Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Согласно ст. 4 этого закона, оценщик должен состоять в саморегулируемой организации [2], которая проверяет соответствие оценщиков требованиям законодательства и осуществляет информационную поддержку. При этом деятельность оценщиков не лицензируется.

Оценка объекта недвижимости производится с помощью различных подходов и методов. Специалистом может быть выбран доходный, затратный и (или) сравнительный подход. В первом случае стоимость недвижимости будет определяться на основании того, какой возможный доход может принести объект собственнику или пользователю. В условиях неопределенности любой прогноз будет довольно субъективным. При применении затратного подхода рыночная стоимость определяется на основе затрат на воспроизводство или замещение с учетом прав пользования земельным участком и прибыли предпринимателя, которую трудно обосновать. Оба подхода не отражают в полной мере ситуацию на рынке недвижимости. Сравнительный подход позволяет максимально точно установить рыночную стоимость объекта оценки. Применяется он при приобретении или продаже объектов недвижимости; залоге недвижимости; разделе имущества супругов; выделении доли; разделе наследственной массы между правопреемниками; совершении мены;

определении выкупной цены при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд; расчете стоимости права пользования; оценке ущерба от затопления и пр.

При использовании сравнительного подхода за основу берут цены схожих по местоположению и характеристикам объектов, вносят поправки, связанные с отличиями, и определяют взвешенное значение скорректированных цен аналогов. Описанный подход называют также рыночным, так как он базируется на мониторинге ситуации на рынке. Оценщик здесь анализирует общую социально-экономическую ситуацию в стране и ее влияние на рынок недвижимости, а также цены предложения в различных сегментах рынка, ценообразующие факторы. Иными словами, предпосылкой для применения рыночного подхода является наличие развитого рынка недвижимости. Данный подход не используется, если оценивается уникальный объект; незавершенный (строящийся) объект; объект со значительным износом. Не прибегают к нему и тогда, когда на рынке наблюдаются стагнация и недостаток аналогов для оценки; разбалансированность, большой разброс цен. В подобных случаях специалисты применяют затратный или доходный подход.

При применении сравнительного подхода процедуру оценки можно условно разбить на четыре этапа:

1. Изучение состояния и тенденций рынка. Особое внимание уделяют сегменту, к которому относится оцениваемый объект. Специалист собирает информацию о недавно проданных объектах, сопоставимых с основным.

2. Проверка собранных данных об объектах-аналогах. Каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки.

3. Корректировка цены предложения объектов-аналогов на основании выявленных различий в характеристиках.

4. Сравнение полученных цен объектов-аналогов, выведение итоговой величины рыночной стоимости.

Таким образом, сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основе обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При исследовании данных публичной оферты в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число вышеназванных факторов для любого объекта недвижимости велико, в процессе исследования посредством

анализа чувствительности исключаются из рассмотрения те, варьирование которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки [3]. Перечень ценообразующих факторов представлен на рисунке. По этим факторам производится сравнение аналогов с объектом оценки.

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

**Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости
(ННЭИ – наилучшее, наиболее эффективное использование
оцениваемого объекта недвижимости)**

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связано со степенью обременения первых частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к

уменьшению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, арестом, ипотекой, а также иными обременениями и ограничениями. Любое из обременений и ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Другие случаи осложнений или запретов можно учитывать также на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные аспекты договора, внешние по отношению к объекту и принимаемые во внимание в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов, касающейся функционального использования объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Престижность района расположения объекта как социальный фактор характеризует сосредоточение в микрорайоне различных объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. При оценке недвижимости, предназначенной для постоянного проживания, важна степень ее удаленности от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта подразумевает прежде всего близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и остановкам общественного транспорта.

Существенное воздействие на рыночную стоимость оказывают качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, расположение относительно рекреационной зоны (леса, парка, озера, реки), а также удаленность от источников экологического дискомфорта (свалок, химических и других вредных производств).

Физические характеристики зданий и сооружений включают в себя объемно-планировочное и конструктивное решения, наличие инженерных коммуникаций, износ.

Экономические характеристики оказывают влияние на доходность объекта.

Наличие или отсутствие необходимых или желательных улучшений, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное воздействие на цену сделки [4].

Выводы эксперта оформляются в виде отчета об оценке, который должен содержать исчерпывающую информацию для клиента и других лиц, заинтересованных в корректном определении рыночной цены объекта.

При составлении отчета оценщик выполняет следующие требования законодательства:

1. В отчете должна быть отражена информация, которую оценщик посчитал существенной для определения стоимости недвижимости.

2. Сведения, отраженные в отчете и значительно сказывающиеся на конечном результате, должны быть подтверждены.

3. Содержание отчета не должно вводить в заблуждение заказчика и иных лиц. Все результаты, отраженные в документе, должны толковаться однозначно.

Важным моментом в оценке, базирующейся на сравнительном подходе, является правильный выбор аналогов. При использовании в расчете цен конкретных сделок значительную роль играет незаинтересованность сторон сделки в намеренном занижении или завышении цены договора.

Итоговая величина стоимости объекта оценки отражает мнение оценщика по поводу стоимости и может быть выражена как одним числом, так и в виде диапазона.

Библиографический список

1. Оценка недвижимости: как происходит и для чего нужна [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://j.etagi.com/ps/ocenka-nedvizhimosti/> (дата обращения: 01.04.2023).

2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 01.04.2023).

3. Кузнецов Д.Д. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалиметрической модели // Проблемы недвижимости. 1999. Вып. 4. URL: <https://studylib.ru/doc/854869/tehnika-metoda-sravneniya-prodazh-ot-kachestvennyh-korrektir...> (дата обращения: 01.04.2023).

4. Рузметов С.А., Солодовникова А.Ю. Оценка стоимости недвижимого имущества // Молодой ученый. 2019. № 48 (286). С. 295–298. URL: <https://moluch.ru/archive/286/64470/> (дата обращения: 01.04.2023).

COMPARATIVE APPROACH TO REAL ESTATE VALUATION

V.V. Kartseva, N.T. Abdulsalamov

Abstract. *The essence of the comparative approach to real estate valuation is revealed. The main requirements for the assessment report are outlined. The leading stages of the comparative approach are described. The main price-forming factors are listed.*

Keywords: *real estate valuation, valuation approaches, comparative approach, market value, appraiser, self-regulation.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

АБДУЛСАЛАМОВ Натиг Тельман-оглы – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: abdulsalamov.00@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ABDULSALAMOV Natig Telman-ogly – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: abdulsalamov.00@mail.ru

УДК 347.21

САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ И ИХ НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ

В.В. Карцева, М.Д. Джиджиков

© Карцева В.В., Джиджиков М.Д., 2024

Аннотация. *Проведен анализ саморегулируемых организаций оценщиков, включенных в реестр саморегулируемых организаций. Изучены требования к саморегулируемым организациям оценщиков. Обозначены их функции и значение. Рассмотрены функции и значение национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков. Проанализированы функции совета по оценочной деятельности.*