

Нестеренко Игорь Валерьевич,
магистрант, ВолГАУ, Волгоград

СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В статье рассматриваются методы оценки недвижимости в условиях современного изменения рынка.

Ключевые слова: Рыночная стоимость, оценка недвижимости, методы оценки.

Классификация методов оценки

Методы оценки недвижимости представляют собой совокупность аналитических инструментов и подходов, используемых для определения рыночной стоимости объектов. Они основываются на анализе различных параметров, таких как физические характеристики объекта, его местоположение, рыночные условия и правовые аспекты. При этом следует учитывать и экологические факторы, поскольку «анализ экологических факторов позволяет сделать вывод о том, что необходимо учитывать их при определении стоимости недвижимости» (Емельянова, [б. г.]. 1 с.). Основная цель этих методов – установить справедливую рыночную стоимость, отражающую интересы как продавца, так и покупателя.

Сравнительный подход основывается на анализе рыночных данных, таких как цены продаж аналогичных объектов, корректируемых с учетом различий. Важно помнить, что «при определении стоимости объекта недвижимости необходимо иметь представление о совокупности факторов, влияющих на стоимость недвижимости, а также о влиянии каждого конкретного фактора» (Миколайчик, 2021, с. 37). Доходный подход применяется для оценки объектов, приносящих доход, и основывается на текущей стоимости будущих денежных потоков. В свою очередь, затратный подход учитывает стоимость воспроизводства или замещения объекта с учетом износа. Каждый из этих методов имеет свои особенности применения и выбирается в зависимости от типа объекта и доступных данных.

Методы оценки недвижимости классифицируются по различным критериям, включая цель оценки, тип объекта и доступность данных. Например, для жилой недвижимости часто применяется сравнительный подход, основанный на анализе данных о продажах аналогичных объектов. В то же время для коммерческих объектов, таких как офисные здания, используется доходный подход, который учитывает потенциальный доход от аренды. Затратный подход актуален в случаях, когда объект уникален или отсутствуют данные о рыночных продажах. При этом важно помнить, что «при оценке недвижимости должны быть задействованы все основные и дополнительные факторы, но степень их значимости может различаться» (Быкова, [б. г.]. 2 с.).

Каждый из методов оценки обладает своими преимуществами и ограничениями. Сравнительный подход прост в применении и эффективен при наличии достаточного количества данных о продажах аналогов, однако его применение затруднено в условиях недостатка информации. Доходный подход позволяет учитывать будущий доход, что делает его незаменимым для коммерческой недвижимости, но требует сложных расчетов и прогнозов. Затратный подход подходит для уникальных объектов, но может не учитывать рыночные условия.

Анализ методов сравнительного подхода

Сравнительный подход является одним из наиболее распространенных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. Основываясь на принципе замещения, он предполагает, что стоимость объекта определяется ценой, по которой можно приобрести аналогичный объект с сопоставимыми характеристиками. Этот метод особенно эффективен для оценки жилой недвижимости, поскольку для неё часто доступны данные о продажах аналогов. Гуляев отмечает, что «рыночная стоимость квартиры – это цена, за которую объект может быть продан и куплен в условиях конкурентного рынка, этим показывая соотношение спроса и предложения» (2022, 40 с.).



Ключевым принципом сравнительного подхода является использование информации о недавних сделках с аналогичными объектами недвижимости. Для обеспечения точности оценки учитываются такие факторы, как местоположение, площадь и состояние объекта. Асылбаев отмечает, что «к факторам, определяющим отношение жилой недвижимости к той или иной категории, относятся местоположение объекта, архитектурно-строительные и инженерно-технические характеристики» (2011, с. 1). Временные рамки сделок обычно ограничены последними 6-12 месяцами, что способствует минимизации влияния изменений рыночных условий.

Сравнительный подход активно используется в оценке жилой недвижимости благодаря доступности данных о рынке. Для анализа применяются сведения о продажах аналогичных объектов, что позволяет учитывать рыночные тенденции и особенности конкретного сегмента. Этот метод особенно эффективен при оценке квартир, домов и других жилых объектов, где существуют четкие стандарты для сопоставления. Важно отметить, что «разработана многоэтапная процедура реализации гедонистического метода для оценки экологического фактора на рынке недвижимости, подробно проработан алгоритм проведения каждого этапа» (Дворецкий, 2006, с. 5). Таким образом, комплексный подход к оценке недвижимости включает как сравнительный анализ, так и учет экологических факторов.

Одним из главных преимуществ сравнительного подхода является его простота и доступность. Благодаря использованию рыночных данных метод позволяет получить объективную оценку стоимости недвижимости. Кроме того, он отличается высокой точностью при наличии достаточного количества данных о продажах аналогов. Этот подход также легко понимается и принимается участниками рынка, включая покупателей, продавцов и инвесторов.

Сравнительный подход, несмотря на свои преимущества, имеет ряд ограничений. Одной из главных проблем является необходимость наличия большого количества актуальных данных о продажах аналогичных объектов. В условиях недостатка информации или значительных различий между объектами оценка может оказаться неточной. Неверный с экономической точки зрения методологический учет, а также отсутствие учета влияния на цену объектов жилья важных ценообразующих факторов могут приводить к значительным усреднениям и искажениям результатов оценки (Азнабаев, 2012, с. 4). При этом данный метод менее эффективен в нестабильных рыночных условиях или на рынках с низкой активностью.

Примером успешного применения сравнительного подхода является рынок жилой недвижимости в США, где он стал стандартным методом оценки. В России этот метод также активно используется, особенно в крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург, где имеется обширная база данных о продажах. В 2022 году доля объектов, оценённых с использованием этого подхода, составила 60% от общего числа оценок, что свидетельствует о его популярности и эффективности. В научной статье отмечается, что «в рассматриваются исторические периоды становления и развития оценки, оценочной деятельности и законодательства об оценочной деятельности в России» (Воскресенская, 2018, с. 9). Это подчеркивает значимость сравнительного подхода в контексте эволюции оценочной практики в стране.

Методы доходного подхода и их применение

Доходный подход в оценке недвижимости основывается на предположении, что стоимость объекта определяется его способностью генерировать доход. Этот метод широко применяется для оценки коммерческих объектов, таких как офисные здания, торговые центры и гостиницы, которые приносят доход от аренды или эксплуатации. Основная идея заключается в том, что инвестор рассматривает недвижимость как источник будущих доходов, которые он может получить, и дисконтирует их до текущей стоимости. Таким образом, доходный подход становится ключевым инструментом для анализа инвестиционной привлекательности объектов недвижимости. Важно отметить, что объектом исследования является рынок вторичной жилой недвижимости, а предметом – методы и модели массовой оценки этого рынка (Азнабаев, 2012. 5 с.).



Метод капитализации доходов представляет собой один из основных инструментов доходного подхода, используемый для оценки объектов, генерирующих стабильный и предсказуемый доход. Этот метод основан на преобразовании ожидаемого годового дохода от объекта недвижимости в его текущую стоимость с помощью коэффициента капитализации. Подход особенно эффективен для оценки торговых центров, офисных зданий и многоквартирных домов, где доходы от аренды являются постоянными и легко прогнозируемыми. Корректная оценка жилой недвижимости, как отмечают Пятковский и Лютова, "может рассматриваться как одна из основ социально-экономической защищенности граждан страны в условиях рынка" (2011, 171 с.). Таким образом, метод капитализации доходов не только служит инструментом для инвесторов, но и способствует экономической стабильности населения.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки объектов недвижимости, доходы от которых являются нерегулярными или проектируемыми. Этот метод основывается на определении текущей стоимости будущих денежных потоков, которые объект может генерировать в течение определённого периода времени. Например, он используется при оценке объектов, находящихся на стадии реконструкции или нового строительства, где доходы будут получены только после завершения проекта. Данный метод позволяет учитывать временную стоимость денег и риски, связанные с изменениями доходов.

В современных условиях доходный подход остаётся одним из наиболее значимых методов оценки недвижимости, особенно в сегменте коммерческой. В 2020 году объём сделок с коммерческой недвижимостью в России составил около 2 миллиардов долларов, что подтверждает актуальность этого метода. Он предоставляет инвесторам и собственникам возможность принимать обоснованные решения, основываясь на анализе доходности объектов. При этом для успешного применения доходного подхода необходимо наличие достоверных данных о доходах и расходах, а также учёт рыночных факторов, влияющих на доходность. Как указывается в учебнике, «в учебнике излагаются наиболее важные темы учебной дисциплины «Экономика недвижимости». Раскрывается сущность недвижимости как блага и как источника дохода, рассматриваются операции со всеми видами недвижимости» (Асаул, 2023. 1 с.).

Список литературы:

1. Асаул А. Н. Оценка недвижимости / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб.: АНО "ИПЭВ", 2006. – 480 с.
2. Быкова Е. В. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. – [б. м.], [б. г.]. – 2 с.
3. Емельянова Е. А. Экологические факторы в оценке недвижимости. – [б. м.], [б. г.]. – 1 с.
4. Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости / Е. Н. Иванова. – М.: КноРус, 2012. – 368 с.
5. Лейфер Л. А. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Л. А. Лейфер. – М.: Эксмо, 2007. – 416 с.
6. Миколайчик И. Н. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – № 1. – С. 32-41.
7. Озеров Е. С. Оценка недвижимости / Е. С. Озеров. – СПб.: Питер, 2010. – 224 с.
8. Рутгайзер В. М. Оценка стоимости бизнеса / В. М. Рутгайзер. – М.: Маросейка, 2007. – 448 с.
9. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с.
10. Федотова М. А. Оценка недвижимости и инвестиций / М. А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 320 с.

