

А. Л. Ильиных^{1}, Т. В. Межуева¹, А. У. Жампозов¹*

Об основных факторах стоимости жилой недвижимости

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: ilinylh_al@mail.ru

Аннотация. В статье представлен краткий обзор ключевых ценообразующих факторов стоимости жилой недвижимости, приведены основные этапы процесса оценки. Отмечено, что отличительной особенностью рынка жилой недвижимости является дефицитность и адекватность рыночной информации, что обусловлено, главным образом, географическим разделением рынка недвижимости с локализацией спроса и предложения, нерегулярным получением информации продавцами и покупателями по мере потребности в ней.

Ключевые слова: оценка недвижимости, жилое помещение, ценообразующий фактор, рыночная стоимость, жилая недвижимость

A. L. Ilinykh^{1}, T. V. Mezhujeva¹, A. U. Zhampozov¹*

About the main factors of the cost of residential real estate

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: ilinylh_al@mail.ru

Abstract. The article provides a brief overview of the main price-forming factors of the value of residential real estate, the main stages of the evaluation process are given. It is noted that a distinctive feature of the residential real estate market is the scarcity and adequacy of market information, which is mainly due to the geographical division of the real estate market with localization of supply and demand, irregular receipt of information by sellers and buyers as they need it.

Keywords: real estate valuation, residential premises, the price-forming factor, market value, residential real estate

Введение

В настоящее время оценка недвижимости является одним из ключевых направлений оценочной деятельности. Это процесс определения рыночной стоимости объектов недвижимости – земельных участков, жилых и коммерческих зданий, помещений, а также техническое обследование объектов недвижимости с целью выявления дефектов, повреждений и несоответствий нормам. Оценка недвижимости необходима в различных ситуациях – при купле-продаже, переоценке активов компаний, ипотечном кредитовании, налогообложении и других. Оценщик недвижимости использует различные методы оценки, которые зависят от типа недвижимости, ее целевого использования, состояния и местоположения [1–5].

Результаты и их обсуждение

Жилая недвижимость в России делится на индивидуальные жилые дома и жилые помещения (на первичном и вторичном рынке недвижимости).

В качестве ключевых особенностей рынка жилой недвижимости следует назвать уникальность объектов недвижимости, низкую ликвидность, роль регулирующего воздействия государства (законодательными нормами и зонированием территорий), ограниченное число продавцов и покупателей на рынке недвижимости, циклический характер (подъемы и спады не синхронны со спадом экономики государства), изменчивость спроса и предложения, наличие стоимостной оценки объекта недвижимости и ее возрастание с течением времени, высокий уровень транзакционных издержек при проведении сделок с недвижимостью.

Жилая недвижимость является дорогим товаром, для приобретения которого зачастую используют различные финансовые схемы, включающие в себя залог или зачет стоимости имеющегося у приобретателя объекта недвижимости, различные виды ипотеки и другие. Сложность процесса передачи прав на недвижимость устанавливает ее низкий уровень ликвидности как товара, поскольку ее невозможно быстро реализовать.

Рынок недвижимости – это экономические отношения продавца и покупателя, между которыми происходит передача прав собственности на недвижимость напрямую или через посредников по определенной цене (например, рыночной стоимости).

Рынок недвижимости и стоимость жилой недвижимости может меняться от различных факторов. Чем больше спрос, тем больше цена на объект.

Одним из самых важных ценообразующих факторов является местоположение недвижимости. Чем более престижный и удобный район, тем выше будет стоимость жилья. Это может включать в себя близость к деловым центрам, магазинам, общественному транспорту, паркам, школам и другим объектам инфраструктуры. Отличная инфраструктура и доступность услуг в районе также может влиять на цену жилья. Районы с развитой инфраструктурой, такие как зеленые зоны, парки, магазины и рестораны, обычно привлекают большее количество покупателей, что повышает стоимость недвижимости.

Рыночная ситуация также является важным фактором, который может влиять на цену жилья. Если на рынке предложение превышает спрос, цены на жилье могут снижаться, а в периоды, когда спрос превышает предложение, цены на жилье могут повышаться.

Состояние жилых помещений может оказывать значительное влияние на ее стоимость. Недвижимость в хорошем состоянии будет стоить дороже, чем недвижимость, требующая ремонта и обновления.

Также на цену может влиять тип недвижимости, например, новостройки часто имеют более высокую стоимость, чем вторичное жилье.

Конкуренция на рынке жилой недвижимости (жилых помещений) также может оказывать влияние на цены. Если на рынке представлено много подобных объектов недвижимости, продавцы могут быть вынуждены снижать цены, чтобы привлечь покупателей. Обратная ситуация может возникнуть в условиях недостатка объектов недвижимости, когда цены на жилье могут повыситься.

Итак, при оценке жилой недвижимости оценщики учитывают факторы, влияющие на стоимость жилья:

- расположение жилой недвижимости, район;
- тип здания;
- этаж;
- площадь жилья;
- количество комнат и планировка;
- состояние отделки, инфраструктура и многие другие факторы.

В целом, ценообразующие факторы жилой недвижимости являются многообразными. Они могут отличаться в зависимости от конкретного объекта и местоположения недвижимости.

Процесс оценки можно представить в виде схемы (рис. 1).



Рис. 1. Этапы процесса оценки недвижимости

Проводится оценка недвижимости сертифицированными оценщиками, которые имеют высшее образование и опыт работы в данной области. Они используют различные методы оценки в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов (рис. 2).

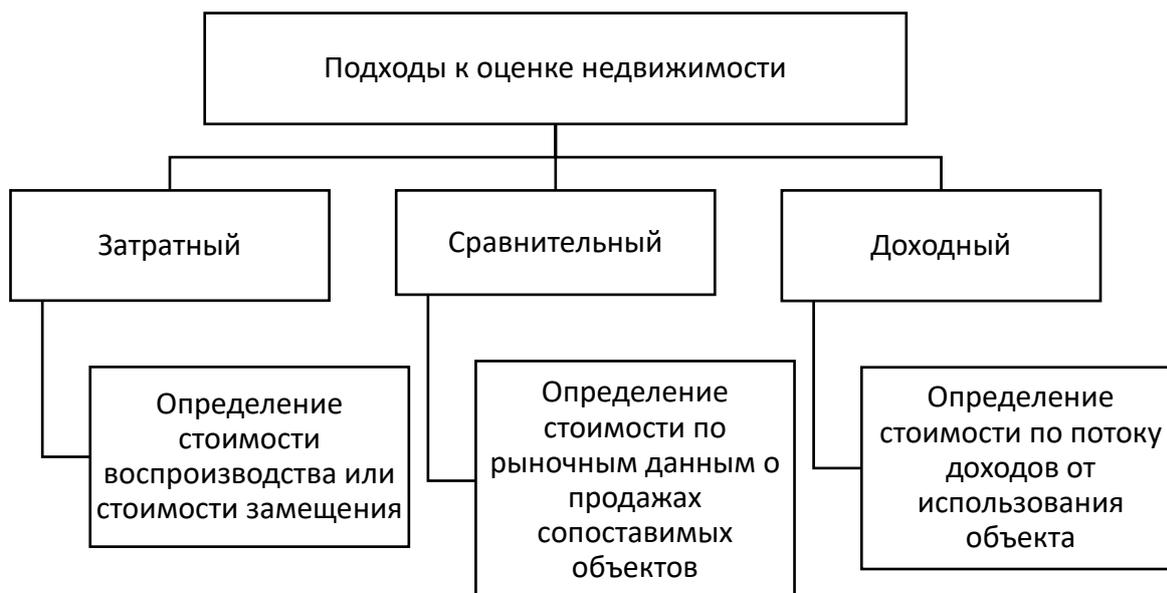


Рис. 2. Подходы к оценке недвижимости

Во время установления рыночной цены (стоимости) эксперту-оценщику предстоит выбрать оптимальный способ и метод оценки.

Использование разных методов позволяет получить наиболее корректную и объективную оценку стоимости недвижимости. В результате оценки эксперт составляет отчет, который содержит информацию о проведенных работах и результат оценки – стоимость объекта.

Кроме того, оценщик должен изучить рыночные данные о ценах на аналогичные объекты недвижимости в том же районе или в районах с сопоставимой инфраструктурой и развитием транспортной сети.

Оценка рыночной ситуации является одним из ключевых аспектов оценки недвижимости. Это важный фактор, который имеет непосредственное влияние на стоимость объектов недвижимости на рынке.

Оценка рыночной ситуации может включать следующие факторы:

- типы недвижимости, которые в настоящее время находятся в большом спросе;
- уровень предложения недвижимости на рынке;
- уровень конкуренции на рынке;
- политическая и экономическая ситуация в регионе, включая возможные изменения в законодательстве, влияющие на рынок недвижимости;
- наличие новых строительных и планируемых инфраструктурных проектов.

Эта информация позволяет оценщику уточнить стоимость объекта в соответствии с актуальной ситуацией на рынке. Оценщик должен объединить всю собранную информацию и провести анализ, чтобы определить рыночную стоимость недвижимости.

Выводы

Следует отметить, что оценка стоимости недвижимости – это сложный процесс, который требует знаний и опыта в области недвижимости, а также учета всех факторов, влияющих на стоимость. На сегодняшний день оценка жилых помещений является самым распространенным направлением оценочной деятельности. Деятельность оценщиков регламентируется рядом нормативно – правовых актов, в которых содержатся требования к процедурам оценки [3].

Оценка стоимости недвижимости позволяет определить ее рыночную стоимость, что является основой для принятия решений по покупке, продаже, аренде или инвестированию в недвижимость, а также может быть использована в качестве доказательства при судебных разбирательствах и налоговых спорах, поэтому оценка недвижимости играет важную роль в современном обществе, бизнесе и является неотъемлемой частью финансовой стратегии предприятий и частных лиц.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Лобанова Е.И., Межуева Т.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие / под общ. ред. Е. И. Лобановой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск: СГУГиТ, 2022. – 284 с. – Текст: непосредственный.

2. Межуева Т.В., Евсюкова К.В. Анализ макроэкономических факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости // Личность, общество, государство, право: проблемы взаимодействия в современных условиях: сборник статей Международной научно-практической конференции (3 мая 2020 г.) – Петрозаводск: МЦНП «Новая наука», 2020. – С. 63-67. – Текст : непосредственный.

3. Об оценочной деятельности : федер. закон : [Принят Государственной думой 16 июля 1998 года ; одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] №135-ФЗ от 29 июля 1998 года // Справочная правовая система ГАРАНТ. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=440677> (дата обращения: 16.05.2023). – Текст: электронный.

4. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (вместе с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/75d46e20ecf3c84f4fa0ba b4d9c654c00cdc9188/#dst100025 (дата обращения: 16.05.2023). – Текст : электронный.

5. Федотова, М.А. Оценка недвижимости: учебное пособие / М.А. Федотова. – М.: КноРус, 2018. – 176 с. – ISBN 978-5-4365-1634-9. – Текст : непосредственный.

© А. Л. Ильиных, Т. В. Межуева, А. У. Жампозов, 2023