

**Марченко Наталья Владимировна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Факторы, влияющие на стоимость процесса оценки недвижимого имущества**

**Аннотация.** В статье проанализированы факторы, которые влияют на стоимость процесса оценки недвижимого имущества, рассмотрен анализ рынка и процесс определения стоимости объектов недвижимости.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, сделки, оценка недвижимости, группы факторов влияющие на стоимость, анализ рынка.

Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную, и, пожалуй, сопряженную с наибольшим риском часть российского гражданского оборота. Недвижимость формирует физический компонент среды обитания человека и составляет одно из фундаментальных условий его жизнедеятельности. Такая ситуация обусловлена, с одной стороны, вовлечением в оборот все большего числа объектов недвижимости и его интенсификацией и, с другой стороны, относительной новизной, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, устанавливающего правила регистрации сделок с такими объектами и прав на них.

© Основными ценообразующими факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, включая рынок недвижимости, являются спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов и рынок покупателей. К движущей силе развития рынка относится конкуренция среди продавцов, которая действует на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения. Рынку недвижимости присущи

некоторые особенности, для выяснения которых необходимо проанализировать факторы, воздействующие на рынок недвижимости.

К факторам, влияющим на стоимость недвижимости, обычно относят общественные тенденции, экономическую ситуацию, мероприятия государственного регулирования и экологию. Взаимодействие данных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости. Оценщик изучает и определяет рыночную стоимость каждого объекта недвижимости. Оценщик также анализирует тенденции развития факторов, влияющих на стоимость, чтобы определить направление изменений, скорость, с которой они происходят, период, в течение которого они сохраняются, а также степень воздействия и возможный диапазон. Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням [4, с. 72].

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект. Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним. Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей [3].

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях и учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех

факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов. Социальные: базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.; тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности; стиль и уровень жизни. Экономические – к данному уровню относится общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий. Факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.; факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги [5, с. 68].

Физические: климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.; экология; сейсмические факторы.

Местоположение: по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т. п.); наличие и состояние коммуникаций; наличие объектов социально-культурного назначения; размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

Процесс оценки недвижимости бывает индивидуальной и массовой. Индивидуальной является оценка вполне определённого объекта на конкретную дату. Массовая оценка – это определение стоимости большого количества объектов на определенную дату с применением статистического

анализа и стандартных методик. Индивидуальная оценка точная, а массовая – приближенная.

Процесс оценки недвижимости проходит в шесть этапов: 1) определение общей проблемы; 2) предварительный осмотр и составление плана оценки. Решаются вопросы о данных, которые необходимы для анализа объекта, а также устанавливаются источники их получения; 3) проверка и сбор сведений; 4) использование подходов к оценке, когда традиционными методами определяется стоимость объекта; 5) согласование результата оценки – получение конечной оценки всего имущества на основе итогов применения разных подходов к оценке; 6) составление полного отчета об оценке – документа, содержащего обоснование мнения оценщика обо всей стоимости имущества [2, с. 105].

При составлении отчета в процессе оценки недвижимости оценщик должен оперировать информацией, которая обеспечивает достоверность этого документа, содержащего информацию доказательственного значения.

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования объекта. В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта. В целом, применение принципов оценки недвижимости позволяет учесть наиболее значимые факторы, влияющие на ее стоимость, и помогает максимально приблизить получаемые результаты к реальной экономической действительности.

Спор о достоверности величины стоимости, подлежит рассмотрению судом, арбитражным или третейским судом либо в порядке, установленном законодательством РФ, регулирующим оценочную деятельность.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и

общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки.

В качестве проблемы можно отметить, то, что в Гражданском кодексе РФ отсутствует статья раскрывающая понятие нежилых помещений. Предлагаем включить в ГК РФ статью 130.1 следующего содержания «... Под нежилым помещением следует понимать: а) помещения, не предназначенные для постоянного проживания; б) помещения, не отвечающие санитарно-гигиеническим и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям». Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие: а) ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями

эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований; б) изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей...» [1].

Таким образом, в современных условиях процесс определения стоимости недвижимости имеет достаточно сложный характер, ведь на нее влияет множество факторов, которые постоянно изменяются. Именно поэтому для совершенствования механизмов оценочной деятельности необходим непрерывный контроль за состоянием процессов и тенденций, происходящих на рынке недвижимости.

### **Литература**

1. Гражданский кодекс РФ (ч. 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.07.2021 № 287-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 30. Ст. 3301.
2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М.: КноРус, 2020.
3. Рынок недвижимости [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.grandars.ru/college/biznes/rynok-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 12.08.2021).
4. Федотова М.А., Лосева О.В., Тазихина Т.В. Оценка стоимости и коммерциализация результатов научных исследований в государственных научных организациях и вузах: Монография. М.: КноРус, 2021.
5. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Сост. Д.В. Виноградов. Владимир: Владимирский государственный ун-т, 2007.