Агапова О.А.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Агапова Оксана Алексеевна

студентка магистратуры, кафедры «Землеустройство и кадастры» СГАУ им Н.И.Вавилова гор. Саратов, Россия

Agapova Oksana Alekseevna

student learner in a master's degree Department «Of land Management and cadastres» SGAU named after N.I. Vavilov The sity Saratov, Russia

Аннотация. В данной статье рассматривается проблема применения корректировки на местоположение в пределах города Саратова при оценки рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.

Annotation. This article discusses the problem of applying location adjustment within the city of Saratov when evaluating the market value of real estate objects using a comparative approach.

Ключевые слова: оценка, рыночная стоимость, объект недвижимости, объект оценки, объекты аналоги, корректировки, местоположение..

Keywords: the estimated, market value, the object property, the object of evaluation, the objects counterparts, the adjustments, location.

Введение.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. Рынок недвижимости имеет большое значение в области всего рынка в целом, так как рынок труда, капитала, товаров и услуг могут существовать только на определённой основе, и в первую очередь иметь (арендовать) для своей деятельности помещения.

Целью работы является анализ актуальных данных коммерческой недвижимости и определение ее стоимости в зависимость от местоположения. Для того чтобы достигнуть данной цели были проведены исследования согласно информационных источник и другой справочной литературы, а также предложен способ совершенствования методики определения рыночной стоимости офисноторговых объектов недвижимости на примере города Саратова.

Материалы и методы исследования.

В качестве материалов исследования выступают актуальные данные предложений коммерческой недвижимости на рынке. В качестве методов аналитический метод, при котором исследования был применен предоставленных данных. Рассмотрены анализ информационные источники в количестве 10 единиц, включающие в себя справочники, учебники законодательные акты, ДЛЯ вузов сайты информационных систем.

Результаты исследования.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы, объекты уличной торговли, кафе, фитнес-центра, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждения, детских садов, школ и т.п., а также встроенных помещений, переоборудованных из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности [6].

Местоположение является основным фактором ценообразования земельных участков и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, в другом районе или на другой территории. Однако, как следует из установившейся оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящееся к одной территории, к данным другой территории. Для этого нужно располагать соответствующими корректирующими коэффициентами, отражающими цены по однотипным объектам в разных зонах [6].

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах крупного города, является его местонахождение.

Агрофорсайт 1_2021

Поэтому установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен между различными зонами в городе, является важной задачей [6].

качестве признаков, ПО которым может быть осуществлена классификация территорий города, используется совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При различные решающую роль играют сочетания промышленнопроизводственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и других функций. Эти факторы оказывают наибольшее значение на цены [6].

Спроси и предложение является основным фактором, который регулирует рынок.

При росте спроса усиливается активность рынка недвижимости. Одним из важнейших условий увеличения спроса является расширение экономических возможностей покупателей, а именно увеличение их дохода. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка [5].

Характерной чертой предложения является неэластичность, отсюда имеются значительные колебания активности сделок с недвижимостью.

Исследуя актуальные предложения на рынке офисно-торговой недвижимости, согласно сайтам https://saratov.cian.ru и https://www.avito.ru, выявлено, что большее число предложений коммерческой недвижимости находится в центре административных районов города, что обусловлено большой деловой активностью в данном местоположении.

Проведём анализ рынка офисно-торговых объектов недвижимости, находящихся в разных местоположениях в пределах города Саратова.

Таблица 1.

Источник информации	Адрес объекта	Местоположени е в пределах города	Площадь, кв.м.	Цена объекта, руб.	Стоимость за 1 кв.м.
https://saratov.cian.ru/sa le/commercial/2422066 58/	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. Пролетарский-2, Огородная ул., 78/90	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	120	2 700 000	22 500
https://saratov.cian.ru/sa le/commercial/2370886 58/	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. 20-й квартал, ул. Имени В.М. Азина, 34	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	100	2 500 000	25 000
https://saratov.cian.ru/sa le/commercial/2352519 38/	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, мкр. 20-й квартал, Заречная ул., 17	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	60	1 600 000	26 667

Стоимость

Цена

объекта.

Площадь,

$\overline{}$	r	ì
"	ı	۱
_	v	9

пото ппи ппформации	пдрес объекти	города	КВ.М.	руб.	за 1 кв.м.
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.				24 722	
https://saratov.cian.ru/sa	Саратовская	Центры	44	1 990 000	45 228
le/commercial/2427218	область, Саратов,	административн			
48/	р-н Октябрьский,	ых районов			
	Бахметьевская ул.,	города			
	<u>33</u>				
https://www.avito.ru/sar	Саратовская	Центры	80,1	3 850 000	48 065
atov/kommercheskaya_	область, Саратов,	административн			
nedvizhimost/prodam_t	Вольская ул.,	ых районов			
orgovoe_pomeschenie_	127/133	города			
80.1_m_1294274171	~		0.7		
https://www.avito.ru/sar	Саратовская	Центры	85	3 750 000	44 118
atov/kommercheskaya_	область, Саратов,	административн			
nedvizhimost/prodam_p	ул. имени Ф.Э.	ых районов			
omeschenie_s_arendato	Дзержинского, 47	города			
rami_tsokol_85_m_202			•		
9681389					17.001
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.				45 804	

Местоположени

е в пределах

Адрес объекта

Источник информации

Таким образом, исходя из данных таблицы 1, была выявлена средняя стоимость за 1 кв.м. офисно-торговой недвижимости. Средняя стоимость объектов, расположенных в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки составляет 24 722 рублей за 1 кв.м., для объектов, расположенных в центре административных районов города — 45 804 рублей за кв.м.

Согласно справочника оценщика Лейфера Л.А. [6] определены корректирующие элементы на местоположение в пределах города при покупке и аренде (таблица 2).

Таблица 2.

			1 иолица 2.		
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный	интервал		
Удельная цена					
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00		
(может включать зоны, находящиеся в					
разных административных районах					
города)					
Центры административных районов	0,88	0,87	0,89		
города, зоны точечной застройки	·	·	·		
Спальные микрорайоны современной	0,81	0,80	0,82		
высотной застройки, жилые кварталы	,	ŕ	ŕ		
Спальные микрорайоны	0,74	0,73	0,76		
среднеэтажной застройки	-,-		7, -		
Окраины городов, промзоны	0,64	0,62	0,66		
Районы крупных автомагистралей	0,74	0,73	0,76		
города	7,	3,	2,1.2		
Удельная арендная ставка					
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00		
(может включать зоны, находящиеся в	,	,	,		
разных административных районах					
города)					
-L -t t.)					

Агрофорсайт 1_2021

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Центры административных районов	0,88	0,88	0,89
города, зоны точечной застройки			
Спальные микрорайоны современной	0,81	0,80	0,82
высотной застройки, жилые кварталы			
Спальные микрорайоны	0,74	0,73	0,76
среднеэтажной застройки			
Окраины городов, промзоны	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей	0,74	0,72	0,76
города			

Предположим, что объект оценки расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки, рынок является неактивным и применяются объекты аналоги, расположенные в центре административных районов города, так как коммерческих предложений в этом месте больше от спроса офисно-торговых объектов в центре деловой активности. Корректировка в представленном случае будет составлять 0,74/0,88=0,84, что в процентном соотношении составляет 16%.

По данным средних стоимостей земельных участков за 1 кв. м. в городе Саратове разница в стоимости в зависимости от местоположения в пределах города составляет 21 082 рублей за 1 кв. м. В процентном соотношение корректировка для объектов аналогов, расположенных в центре административных районов города, к объекту оценки, расположенному в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки, будет составлять 53,9%, что в 3,4 раз больше предполагаемой корректировки.

Таким образом, в ходе анализа рынка и подсчета корректировки на местоположение в пределах города Саратова самостоятельно, выявлено, что предполагаемая корректировка имеет различие в 37,9%. Именно это будет причиной большого разброса цен и расчет рыночной стоимости получится некорректным.

Выводы.

Наибольший спрос коммерческих объектов недвижимости имеется в центре административных районов города, исходя из этого, большинство предложений имеется в этом же местоположении, так как открытие бизнеса прибыльнее всего в центре деловой активности. Но при определении рыночной стоимости объектов офисно-торговой недвижимости, согласно проведенных исследований в данной статье, при неактивном рынке и применение корректировки на местоположение в пределах города могут возникнуть сложности, и возникнет потребность разработки собственного коэффициента для данного населенного пункта, путем анализа рынка и предложенных коэффициентов справочников.

Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ. [Электронный ресурс]: [федер. закон: Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] — Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.

Агрофорсайт 1_2021

- 2. Российская Федерация. Законы. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.
- 3. Российская Федерация. Законы. <u>Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»</u> от 25.09.2014 № 611 [Электронный ресурс]: Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.
- 4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. [Текст] // А.Н. Асаул 3—е изд. Стандарт третьего поколения. СПб.: Питер, 2013. 416 с
- 5. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. [Текст] // А.Г. Грязнова, М.А. Федотова М.: Финансы и статистика, 2009. 479 с.
- 6. Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. [Текст] // Л.А. Лейфер. Нижний Новгород, 2018. 368 с.
- 7. Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. [Текст] // Л.А.Лейфер. Нижний Новгород, 2019. 208 с.
- 8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. [Текст] // Е.И. Тарасевич СПб.: ТОО Технобалт, 2008. 422 с.
 - 9. https://www.avito.ru [Электронный ресурс]: Режим доступа: свободный.
 - 10. https://saratov.cia.№.ru [Электронный ресурс]: Режим доступа: свободный.

References

- 1. Russian Federation. Laws. Federal law No. 135-FZ of 29.07.1998 on appraisal activities in the Russian Federation. [Electronic resource]: [Feder. law: Adopted by the State Duma on July 16, 1998, approved by the Federation Council on July 17, 1998] access Mode: http://www.consultant.ru, free.
- 2. Of The Russian Federation. Laws. Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation dated 20.05.2015 No. 297 "on approval of the Federal assessment standard" General concepts of assessment, approaches to assessment and requirements for conducting an assessment of FSO No. 1) " [Electronic resource]: access Mode: http://www.consultant.ru, free.
- 3. Of The Russian Federation. Laws. Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation No. 611 of 25.09.2014 "on approval of the Federal assessment standard" real estate Assessment (FSO No. 7) " of 25.09.2014 No. 611 [Electronic resource]: access mode: http://www.consultant.ru, free.
- 4. Asaul A. N. real estate Economics: Textbook for universities. [Text] / / A. N. Asaul-3rd ed. The standard of the third generation. St. Petersburg: Piter, 2013. 416 p.
- 5. Gryaznova A. G., Fedotova M. A. real estate Valuation: Textbook. [Text] // A. G. Gryaznova, M. A. Fedotova-M.: Finance and statistics, 2009. 479 p.
- 6. Leifer L. A. Handbook for real estate appraiser -2018. Office and retail real estate and similar types of objects. Adjustment coefficients and discounts for a comparative approach. [Text] // L. A. Leifer. Nizhny Novgorod, 2018. 368 p.
- 7. Leifera L. A. Handbook of real estate appraiser-2018. Office and retail real estate and similar types of objects. Current and forecast market characteristics for the revenue approach. [Text] // L. A. Leifer. Nizhny Novgorod, 2019. 208 p.
- 8. Tarasevich E. I. Methods of real estate valuation. [Text] // E. I. Tarasevich-St. Petersburg: Technobalt LLP, 2008. 422 p.
 - 9. https://www.avito.ru [Electronic resource]: access Mode: free.
 - 10. https://saratov.cia no. ru [Electronic resource]: access Mode: free.