

## ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ Factors affecting the value of the property

**В. С. Осипова**, студент

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

### **Аннотация**

В статье подробно описываются все виды и подвиды факторов, влияющих на стоимость недвижимого имущества, тенденцию их изменений и все нюансы, связанные с точным определением цены объекта, а также порядок оценивания и понятие недвижимости в целом.

**Ключевые слова:** фактор, стоимость, недвижимое имущество, объект, оценка, критерий, анализ.

### **Summary**

The article describes in detail all types and subspecies of factors affecting the value of real estate, the trend of their changes and all the nuances associated with the exact determination of the price of the object, as well as the procedure for evaluating and the concept of real estate in general.

**Keywords:** factor, value, real estate, object, assessment, criterion, analysis.

Согласно статье 130 ГК РФ «Недвижимые и движимые вещи», «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». Таким образом, если говорить кратко, то недвижимость – это всё, что крепко связано с землёй и принадлежит ей [5].

В настоящее время, когда создана основа для организации продажи недвижимости и формируется механизм банкротства предприятий, всё чаще возникает необходимость определения стоимости объектов недвижимости при купле и продаже, взятии кредитов, определении базы налогообложения, страховании имущества, реструктуризации и ликвидации. Поэтому в современном мире точность и правильность в определении стоимости оцениваемых объектов недвижимости становятся все более актуальными.

В связи с этим увеличились ещё и требования заказчиков, количество методов оценивания имущества, а также компетентность и уровень квалификации специалистов оценочного дела. Появились новые механизмы оценивания, новые подходы и анализ процесса. Соответственно, появились и новые факторы, которые могут повлиять на стоимость недвижимого имущества, для более точного определения стоимости объектов.

Стандарты оценочной деятельности регулируют порядок осуществления оценочной деятельности, а также проведение самой процедуры оценки [2]. Само заключение по оценке объекта недвижимости должно содержать в себе следующую информацию:

- состав объекта оценки с указанием точных сведений о нём, которых будет достаточно для идентификации и анализа каждой из его частей (при их наличии);
- характеристики объекта оценки (и его частей, соответственно), ссылки на необходимые для оценщика документы, содержащие данные характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, а также обременения этих прав.

Федеральный стандарт оценки № 2 гласит, что при осуществлении оценочной деятельности выделяются всего 4 вида стоимости, а именно:

- рыночная – та стоимость, за которую мы можем продать объект недвижимости;
- ликвидационная – та, за которую можно продать объект недвижимости быстро в короткий срок или при чрезвычайных ситуациях;
- инвестиционная – та, по которой можно купить объект недвижимости для извлечения из него прибыли в дальнейшем;
- и, наконец, кадастровая – та стоимость, которая была определена государственными органами и внесена в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) [1].

Изменение стоимости объектов недвижимости на рынке может обуславливаться множеством различных факторов и на разных этапах процесса оценки. На данный момент выделяют три таких иерархических ступени:

- Региональный уровень, в котором учитываются факторы, носящие общий характер и не относящиеся к конкретному объекту, но косвенно влияющие на процессы, происходящие на рынке недвижимости, а с этим и на оцениваемый объект.
- Местный уровень. Рассматриваются более точечные факторы в пределах города или городского округа, связанные с, непосредственно, самим оцениваемым объектом и его аналогами.
- Уровень непосредственного окружения, в котором учитываются те факторы, которые напрямую связаны с объектом оценивания и его прямыми характеристиками [3].

Факторы могут влиять на стоимость недвижимости одновременно на разных этапах, но учитываться последовательно. В конечном итоге оценщик должен рассматривать их влияние как вместе, так и в совокупности, после чего сделать заключение о стоимости недвижимости.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- Социальные (базовые потребности в приобретении жилья, в общении с окружающими, отношение покупателя к соседним объектам, плотность заселения, тенденции изменения уровня культуры, преступности и образования, а также уровень жизни);
- Экономические (состояние мировой экономики в целом, уровень доходов, доступность кредитных ресурсов, процентные ставки и плата за аренду, обеспеченность населения объектами, наличие источников финансирования строительства и реконструкции, налоги);
- Физические (климатические и природные условия, рельеф, почва, экология, сейсмические факторы);
- Политические или административные (политическая стабильность, безопасность; налоговая и финансовая политика, льготы, услуги муниципальных служб).

На втором уровне стоят:

- Местоположение (расстояние до центра, наличие коммуникаций и объектов инфраструктуры);
- Условия продаж (сроки, ставки и условия кредитования, льготы и особые условия).

На третьем уровне рассматриваются:

- Физические характеристики (площадь, размеры, форма, материал и год постройки, этажность, наличие коммунальных услуг, комфорт);
- Архитектурно-строительные (стиль, планировка);
- Финансово-эксплуатационные (эксплуатационные расходы, стоимость строительства, доходы, извлекаемые из объекта недвижимости) [4].

С учётом всего вышенаписанного можно сказать, что правильная и точная оценка недвижимого имущества невозможна без профессионального анализа всех необходимых факторов, внешних и внутренних условий рынка на данном этапе времени, а также прогнозов на будущее. Необходимо уметь подстраиваться под изменения состояния рынка недвижимости, финансового и социального состояния граждан и прочих, влияющих на стоимость объекта оценки, характеристик. Обязательно нужно учитывать все новые элементы оценки на всех этапах её проведения, как все вместе, так и каждая в отдельности, и уметь их правильно анализировать.

### **Библиографический список**

1. Определение рыночной стоимости недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://revolution.allbest.ru/economy/00557631\\_0.html#text](https://revolution.allbest.ru/economy/00557631_0.html#text).
2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.evkoval.org/referaty/factoryi-vliyayuschie-na-stoimost-obektov-nedvizhimosti>.
3. Оценка недвижимости, методы и факторы, влияющие на ее стоимость [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=511222>.
4. Оценка недвижимости: как происходит и для чего нужна [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://j.etagi.com/ps/ocenka-nedvizhimosti/>.
5. Недвижимость // Википедия. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Недвижимость>.