

**ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ МЕТОДОМ  
В ВЕРХ-ИСЕТСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ  
Assessment of residential real estate by the comparative method  
of the Upper Isetsky district of Yekaterinburg**

**Н. В. Ваганова**, студент

**Г. В. Вяткина**, кандидат сельскохозяйственных наук  
Уральский государственный аграрный университет  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* А. П. Татарчук, старший преподаватель  
кафедры овощеводства и плодоводства имени Н. Ф. Коняева

**Аннотация**

В статье проведён расчёт объекта жилой недвижимости сравнительным методом для определения рыночной стоимости. Выводы по итогам сравнительной характеристики первичного и вторичного рынков недвижимости в Верх-Исетском районе г. Екатеринбург. Рассмотрены перспективы развития района в дальнейшем.

**Ключевые слова:** сравнительный метод, жилая недвижимость, первичный и вторичный рынок, перспективы жилой недвижимости.

**Summary**

The article presents the calculation of residential real estate by a comparative method to determine the market value. Conclusions based on the results of the comparative characteristics of the primary and secondary real estate markets in the Upper Isetsky district of Yekaterinburg. The prospects for the development of the district in the future are considered.

**Keywords:** comparative method, residential real estate, primary and secondary market, prospects of residential real estate.

Статья поможет разобраться при расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным методом. Описаны основные корректировки, используемые при расчётах и другие важные аспекты при оценке стоимости объекта. Исследованы первичный и вторичный рынки для выявления динамики изменения цен за 1 кв.м.

Цель работы заключалась в оценке текущего состояния стоимости жилой недвижимости Верх-Исетского района г. Екатеринбург. Из полученных показателей сделать выводы на основе этих данных. Выявить дальнейшие перспективы района.

Необходимые задачи для проведения работы:

- 1) провести расчёт объекта оценки сравнительным методом со всеми необходимыми корректировками для получения более точной и скорректированной итоговой цены;
- 2) провести анализ текущего состояния Верх-Исетского района в г. Екатеринбург;
- 3) определить перспективы развития жилой недвижимости в исследуемом районе.

Чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объек-

том оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта, являются следующие факторы: корректировка на торг; на передаваемые права; на условия финансирования; на особые условия; на месторасположение; на физические характеристики здания и квартиры. Используемые корректировки при расчёте взяты из открытого источника сайта СтатРиелт (корректировки рыночной стоимости жилых зданий и помещений за 14.04.2023 г.) [1].

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента использована формула 1, устанавливающая обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K=(S-M)/((N-1)*S) \quad (1)$$

где К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога; S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам; М - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу; N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле 2:

$$C_{об} = C_{1 кв.м.} * S_{об} \quad (2)$$

где С об - стоимость Объекта оценки, руб.; С 1 кв. м - скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об площадь объекта оценки, кв. м.

Для наглядного расчета стоимости объекта возьмём аналоги Верх-Исетского района. Следует учитывать, что аналоги удовлетворяют необходимым характеристикам оцениваемого объекта (количество комнат, площадь). Объект оценки – 2-комнатная квартира, площадью 44,3 кв.м., расположенная по адресу: ул. Московская, 48А. В таблице 1 указаны: местоположение объектов аналогов, описание и соответствующие корректировки для определения рыночной стоимости.

Таблица 1

**Расчёт стоимости объекта в Верх-Исетском районе сравнительным методом**

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог № 1	Объект Аналог № 2	Объект Аналог № 3
Источники информации		<a href="https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat__1702757660">https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat__1702757660</a>	<a href="https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat__1763256299">https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat__1763256299</a>	<a href="https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat__1769321813">https://ekaterinburg.domclick.ru/card/sale_flat__1769321813</a>
Адрес объекта	ул. Московская, 48А	ул. Metallургов, 12	ул. Серафимы Дерябиной, 31к4	ул. Крауля, 53
<i>Параметры сделки</i>				
Цена предложения, руб.		4 200 000	5 500 000	5 100 000
Площадь объекта	44.30	42.50	46.20	44.00
Стоимость объекта за кв. м		98 823	119 047	115 909
Торг	-	Торг не предусмотрен	Торг не предусмотрен	Торг не предусмотрен
Корректировка на торг		0.00%	0.00%	0.00%

Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2023-06	2023-06	2023-06
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%
<i>Параметры местоположения</i>				
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	3 мин., пешком 229 м	5 мин., пешком 450 м	3 мин., пешком 260 м	3 мин., пешком 242 м
Корректировка на метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта		0.00%	0.00%	0.00%
<i>Тип дома</i>	Кирпичный	Панельный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка на параметры дома		0.95%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта, этажность дома	5/5	1/5	1/5	3/9
Корректировка на этаж и этажность		-0.94%	-0.94%	-1.00%
Лифт	Нет	Нет	Нет	Лифт
Корректировка на лифт		0.00%	0.00%	-0,95%
<i>Параметры объекта оценки</i>				
Количество комнат	2	2	2	2
Корректировка на количество комнат		0.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	44.30	42.50	46.20	44.00
Корректировка на площадь объекта		0.99%	-1.00%	1.00%
Площадь кухни	5.50	6.60	11.50	9.00
Корректировка на площадь кухни		0.00%	1.02%	-1.00%
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Нет	Нет	Балкон
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0.98%	0.98%	0.00%
Качество отделки	Хорошее	Хорошее	Евро (отличное состояние)	Хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта		0.00%	-1.00%	0.00%

Итоговое значение относительных корректировок, %		1.98 1.02	-0.94 99.06	-1.95 98.05
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		100 800	117 928	113649
Валовая коррекция		3.86	4.94	3.95
Весовой коэффициент		0.35	0.31	0.34
Взвешенная стоимость за 1 кв.м		35 280	36 558	38 641
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.		110 479		
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.		4 894 000		

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 44.30 кв.м, расположенную по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 48А, по состоянию на дату оценки составляет округленно:

- 4 894 000 (четыре миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи) руб.

Как показывает аналитика, то на сегодняшний день наиболее выгодным вариантом для приобретения недвижимости 4 и более комнатных квартир является вторичный рынок, для всех остальных квартир – первичный (рис. 1) [2, 3]. Вторичный рынок лидирует по трем стоимостным показателям из 4-х. Почему? Вторичный рынок означает, что жильё уже существует, и им уже пользовались. Раньше люди на свой страх и риск покупали за меньшую стоимость квартиры в новостройках, поскольку это было рискованно – застройщик мог не закончить строительство по разным причинам. Сейчас первичный рынок уже не является рискованным для покупателей, поскольку застройщики сейчас получают деньги не напрямую от людей, а через банк. Из рисунка видно, что первичный рынок сравнивает значения с вторичным рынком, догоняя его. Поэтому застройщики заинтересованы в более быстром получении дохода, а именно после завершения строительных работ. Также чистовая отделка во многих новостройках подкупает клиентов, поскольку далеко не каждый человек после покупки квартиры готов ещё вложить немалое количество денег на отделку.

Что касается дальнейшего положения, стоит отметить, что район не будет сдавать свои позиции в ближайшие годы. Сравнивая с другими районами г. Екатеринбург, Верх-Исетский знаменит как тихий и спокойный район. Инфраструктура довольно развитая, что немало важно, поэтому нет веских причин считать, что покупатели перестанут рассматривать этот район как место для своего проживания. Застройщики в 2022 году получили множество разрешений на постройки своих планов. Столица Урала так и развивает притяжение девелоперов – предпринимателей, занимающихся созданием объектов недвижимости. Екатеринбург несколько лет назад стал лидером рейтинга городов – миллионников по развитию рынка новостроек.

Вторичные варианты, такие как хрущёвки, сталинки, не будут иметь хорошие исходы вложений. Сейчас покупая вторичное жильё для дальнейшей перепродажи, люди делают в квартирах хороший, улучшенный ремонт, тем самым поднимая цену на недвижимость. Одни только затраты на ремонт требуют немало вложений и усилий для результата, поэтому такие варианты не имеют больших доходов на этапе продажи жилья. Лучшим вариантом, как делают

многие, будет доход с аренды вторичного жилья, которое расположено в хорошей инфраструктуре района.

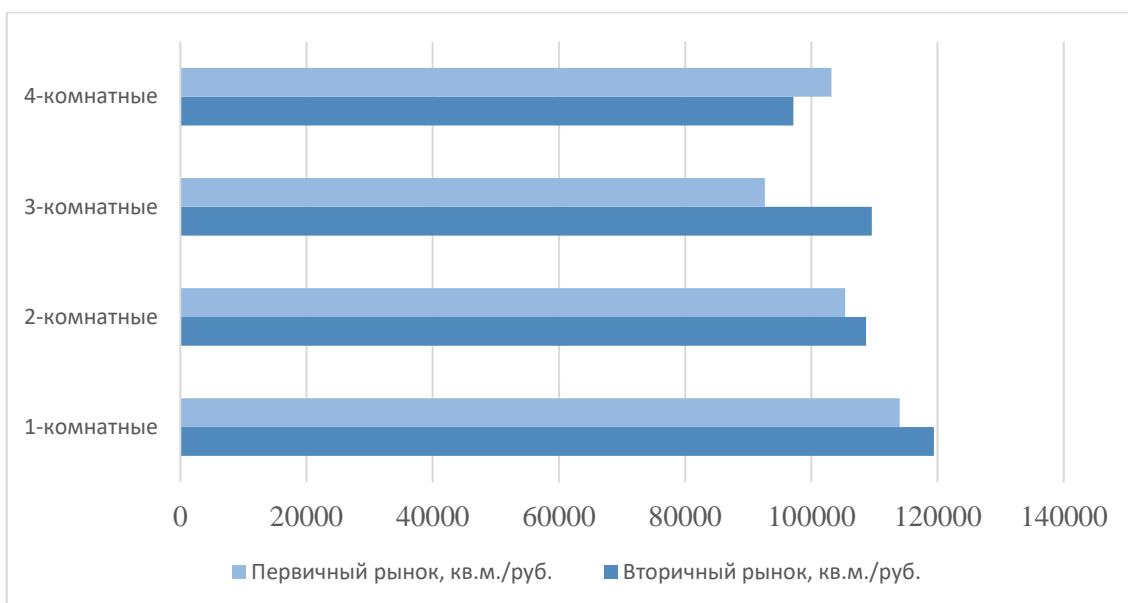


Рис.1. Сравнительная характеристика первичного и вторичного рынков недвижимости в Верх-Исетском районе г. Екатеринбург по ценам за апрель 2023

Цены на новостройки сейчас даже на этапе строительства относительно высоки. Для быстрой перепродажи такой вариант не несёт огромное количество заработка. Рассматривая новостройки в долгосрочной перспективе, они не подешевеют, поскольку жильё будет новым, а цена на землю не уменьшается.

Для получения реального дохода с новостроек был период с 2020 по 2021 год, когда рубль был неустойчив и эскроу-счета были необязательны. Эскроу счёт – счёт в банке, в котором хранится сумма от клиентов, приобретающих недвижимость, до выполнения застройщиков своих обязанностей – строительства недвижимости.

### Библиографический список

1. СтатРиелт – продажа и аренда квартир и коммерческой недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://statrielt.ru/>.
2. Стоимость квартиры в Верх-Исетском районе в Екатеринбурге, динамика цен на квартиры вторичного жилья [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.realtymag.ru/kvartira/prodazha/district/ekaterinburg/verh-isetskij/prices>.
3. Стоимость квартир в новостройках Верх-Исетского района Екатеринбурга, динамика цен на квартиры от застройщика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.realtymag.ru/novostroyka/prodazha/district/ekaterinburg/verh-isetskij/prices>.