

## **АНАЛИЗ РЫНКА В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА**

### ***Ольга Андреевна Мирошникова***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, д. 10, старший преподаватель кафедры управления бизнес-процессами, тел. 8-961-874-60-38, e-mail: mirol78@mail.ru

### ***Нина Алексеевна Дмитриенко***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, д. 10, магистрант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. 8-913-735-91-07, e-mail: ninadmitrienko@mail.ru

### ***Юлия Юрьевна Архангельская***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, д. 10, магистрант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. 8-904-577-27-60, e-mail: julia-kukla@mail.ru

Дается краткий анализ содержания раздела «Анализ рынка» отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества. Приводится классификация проведенных исследований рынка. Обосновывается влияние актуальности данного раздела отчета для результата оценки, особенно для целей залога недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** рынок, стоимость, недвижимое имущество, отчет об оценке

### ***Olga A. Miroshnikova***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotny St., senior Lecturer, Department of Business Processes Management, tel. 8-961-874-60-38, e-mail: mirol78@mail.ru

### ***Nina A. Dmitrienko***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotny St., graduate student of Department of cadastre and territorial planning, tel. 8-913-735-91-07, e-mail: ninadmitrienko@mail.ru

### ***Yulia Y. Arkhangelskaya***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotny St., graduate student of Department of cadastre and territorial planning, tel. 8-904-577-27-60, e-mail: julia-kukla@mail.ru

A brief analysis of the content of the section "market Analysis" the report on valuation of real estate. The classification of the conducted market research. Explains the influence of the relevance of this section of the report for outcome evaluation, especially for the purpose of collateral real estate.

**Keywords:** market, value, real estate, assessment report

Залог недвижимого имущества в Российской Федерации является самым надежным способом для подтверждения обязательств сторон. В системе

кредитования залог недвижимости используется чаще всего, так как недвижимое имущество обладает высокой стоимостью.

Залог недвижимости является важным финансово-экономическим инструментом на рынке недвижимого имущества, который защищает интересы кредитора. Залог недвижимого имущества – это средство, удостоверяющее основные требования кредитора по стоимости заложенного объекта. Стоимость заложенного объекта недвижимого имущества подтверждается отчетом о рыночной стоимости объекта.

В залоге на недвижимое имущество могут участвовать такие объекты, как: земельные участки, предприятия, жилые помещения (квартиры, дома, дачи), гаражи и другие объекты.

Коммерческая и нежилая недвижимость при ипотечном кредитовании имеет меньшую востребованность и связано это с некоторыми особенностями такой недвижимости [3], а именно:

- сложно оценить ликвидность нежилых объектов;
- сложно определить реальную стоимость нежилых объектов.

При сделках залога коммерческой и нежилой недвижимости банки-кредиторы отдадут свое предпочтение клиентам, являющимися индивидуальными предпринимателями, учредителями и соучредителями крупных организаций, а также ТОП-менеджерами крупных российских компаний [2,3].

Не зависимо от назначения объекта залога необходима его оценка для целей залога. Эта процедура предусмотрена в законодательстве и является обязательной. От результата оценки зависят основные условия сделки, поэтому независимым оценщикам необходимо работать качественно и предоставлять в отчете только актуальную информацию. Однако большинство отчетов об оценке не содержит актуального анализа рынка. Оценщики обосновывают это тем, что расчеты часто не связаны с анализом рынка, а написание этого раздела требует большего количества времени и привлечения дополнительных ресурсов, что никак не оправдывается оплатой труда оценщика [1,4]. Как показано в таблице существует следующая классификация разделов «Анализ рынка», которые чаще встречается в отчетах об оценке рыночной стоимости недвижимости.

*Таблица*

Классификация разделов «Анализ рынка» из отчетов об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Вид исследования	Актуальность
Социологическое исследование	субъективное мнение
Общие маркетинговые исследования	общедоступная информация обобщенная информация
Рекламный анализ рынка	не точная информация
Анализ экономической	очень косвенно влияет на результат

привлекательности страны	региона или	оценки
-----------------------------	-------------	--------

При социологическом исследовании производят профессиональные маркетинговые исследования с участием консалтинговых компаний. Основой для такого исследования является опрос социума. Анкета – это главный инструмент реализации исследования, с помощью ее поступает первичная информация, которую потом анализирует менеджер консалтинговой компании. Следовательно, весь спектр мнений социума сводится к субъективному мнению одного человека (менеджера). Поэтому результат такого мнения не должен становиться основой отчета об оценке, так как оно не позволяет получить основные ценообразующие характеристики объекта оценки.

Общие маркетинговые исследования проводятся различными консалтинговыми компаниями, они находятся в общем свободном доступе на аналитических сайтах, их не нужно покупать или заказывать. Информация в них является обобщенной, в ней нет конкретных цифр, источников информации по этим данным. Таким образом, эта информация не позволяет сделать конкретные выводы о необходимом сегменте на рынке недвижимости [1,5].

Рекламный анализ рынка содержит не конкретные, а общие данные о рынке, продающихся объектах, ряд технических и пользовательских характеристик объектов, особенности эксплуатации. Цель подобных аналитических статей – максимальное привлечение внимания к рынку потенциальных клиентов, поэтому возможно искажение фактов. Из-за этого данные полученные из рекламы, обязательно нужно проверять и уточнять. А использовать их в отчете об оценке фактически невозможно, поскольку о рынке информация некорректная.

Анализ экономической привлекательности региона или страны отличается от предыдущих более конкретными цифрами и фактами. Например, о росте или снижении ВВП страны или региона, об уровне безработицы. Используя такие данные оценщику достаточно просто заполнить необходимый раздел отчета об оценке. Но полезность этой информации для работы оценщика весьма небольшая. Она не может повлиять на результат стоимости объекта оценки [1].

Исследование рынка – главный параметр в отчете об оценке. Не проводить его или частично пропустить невозможно. В тоже время, не следует проводить анализ формально и брать общую информацию из соответствующих сайтов. Следовательно, в штате оценочной организации должен быть свой профессиональный маркетолог, который будет заниматься мониторингом рынка, составлять его узкий обзор, предоставлять необходимую информацию оценщикам, которую они будут использовать в своих отчетах. Тем более, что при анализе рынка недвижимого имущества надо обязательно учитывать назначение объекта и цель оценки. Особенно при составлении отчета об оценке стоимости недвижимого имущества для целей залога.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Бебнева, А., Тевелева, О. Анализ рынка для отчетов об оценке [Электронный ресурс]. URL: [http://www.labrate.ru/teveleva/article\\_2011-1.htm](http://www.labrate.ru/teveleva/article_2011-1.htm) (дата обращения: 20.11.2017). – Загл. с экрана.

2 Карпик А. П. Анализ состояния и проблемы геоинформационного обеспечения территорий // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 3–7.

3 Коммерческая ипотека на покупку нежилого помещения [Электронный ресурс]. URL: <http://zakonguru.com/nedvizhimost/nezhilyje/kommercheskaya-ipoteka.html> (дата обращения: 20.11.2017). – Загл. с экрана.

4 Мирошникова, О.А. Анализ факторов, влияющих на цикличность рынка недвижимого имущества // Интерэкспо Гео-Сибирь-2014. – Новосибирск: СГГА, 2014.– №1. – С. 281-284.

5 Москвин В. Н., Гиголаева И. С. Модель ипотечного кредитования в свете государственного регулирования операций с недвижимостью // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2012. VIII Междунар. науч. конгр.: Междунар. науч. конф. «Геодезия, геоинформатика, картография, маркшейдерия»: сб. материалов в 3 т. (Новосибирск, 10–20 апреля 2012 г.). – Новосибирск: СГГА, 2012. Т. 3, №-1. - С. 32-37.

© О. А. Мирошникова, Н. А. Дмитриенко, Ю. Ю. Архангельская, 2017