

Copyright © 2016 by Sochi State University



Published in the Russian Federation
Sochi Journal of Economy
Has been issued since 2007.
ISSN: 1996-9005
Vol. 40, Is. 2, pp. 80-88, 2016

www.vestnik.sutr.ru



Articles and Statements

UDC 332.6

The Analysis of the Market Value of the Property and Attractiveness Factors (for example, NWAD)

¹Inna V. Buzyakova

²Marina V. Dmitrieva

¹ Moscow State Institute for Tourism Industry п.а. Yu Senkevich, Russian Federation
125499 Moscow, Kronstadt Blvd., 43A

PhD, Associate Professor
E-mail: buzyakova@rambler.ru

² Moscow State Institute for Tourism Industry п.а. Yu Senkevich, Russian Federation
Senior lecturer
E-mail: kalaturamarina@list.ru

Abstract

This article analyses the factors affecting the market value of real estate in the North-Western administrative district. There is determined the market value of the property income and comparative approaches and identified the shortcomings of existing methods. The article presents the analysis of approaches to determination of market value and identified the most acceptable today.

The author concludes that the actual cost of the two approaches will be determined by the comparative approach because it is possible to find the similar properties sold or offered on the market and make calculation adjustments, taking into account the various factors affecting market value of analogues and market behavior at this time.

Keywords: market value, income approach, comparative approach, factors of attraction, North-Western administrative district.

Введение

На сегодняшний день появляется необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, методические рекомендации по осуществлению оценочной деятельности устарели, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня. В наше время профессиональная оценка необходима практически во всех сферах жизни. В недвижимости же оценка представляет собой процесс исчисления величины стоимости объекта в денежном выражении, при этом учитываются факторы, влияющие в конкретный момент времени в условиях конкретной рыночной ситуации. В данной статье представлен анализ факторов привлекательности, влияющих на рыночную стоимость объектов недвижимости на примере Северо-Западного административного округа.

Материалы и методы

В статье представлены результаты оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного в СЗАО г. Москвы, проведенные на основе доходного и сравнительного подходов. При оценке учитывались факторы привлекательности такие как, инфраструктура, экологическая ситуация, социальное обеспечение и др.

Обсуждение

Северо-Западный административный округ (СЗАО) образован в 1991 году, является одним из двенадцати административных округов города Москвы. Включает 8 районов: Куркино, Митино, Покровское-Стрешнево, Северное Тушино, Южное Тушино, Строгино, Щукино, Хорошёво-Мневники.

Общая площадь Северо-Западного административного округа около 107 км². Население Северо-Западного административного округа составляет 979 614 человек [5].

На сегодняшний день данный административный округ является динамично развивающимся по всем экономическим, социальным показателям и др. А увеличение численности населения требует строительства нового жилого фонда [4].

Одними из главных факторов благоустройства и удобства потребностей населения в СЗАО является наличие учреждений здравоохранения и образования. Здесь расположено 43 частных и 57 государственных медицинских учреждений, которые без особых проблем обслуживают 92 % население округа за год, что является большим преимуществом. Учреждений образования в округе – 325, обслуживающих около 170 тыс. человек из них 18 тыс. с других районов и областей [7, 9].

Транспортная доступность является одним из главных факторов покупки квартиры в Москве, чем меньше загруженность автомобильных дорог, тем стоимость жилой недвижимости больше. Для изучения транспортной загруженности СЗАО были рассмотрены и изучены главные магистрали округа и их загруженность в час пик.

Основными дорогами в СЗАО являются:

– Волоколамское шоссе. Час пик: 9:15 «8» баллов и 19:00 «6» баллов, (рисунок 1, 2).

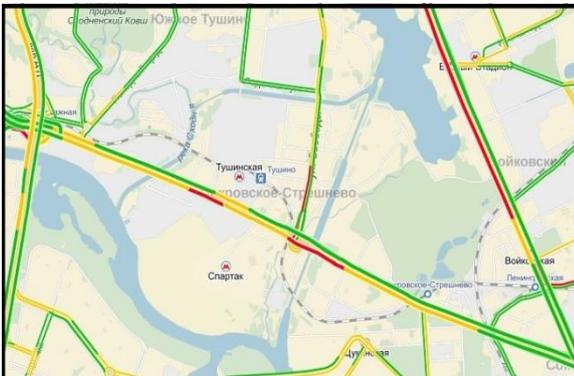


Рис. 1. «Волоколамское шоссе в утренний час пик»

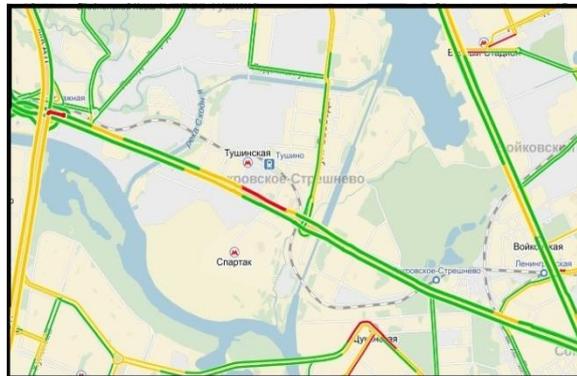


Рис. 2. «Волоколамское шоссе в вечерний час пик»

– улица Свободы. Час пик: 8:30 «6» баллов и 19:30 «5» баллов (рисунок 3, 4).

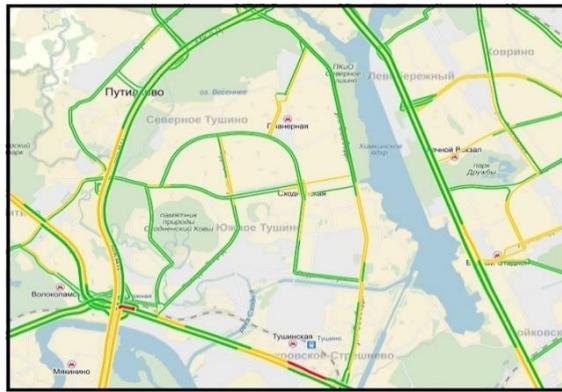
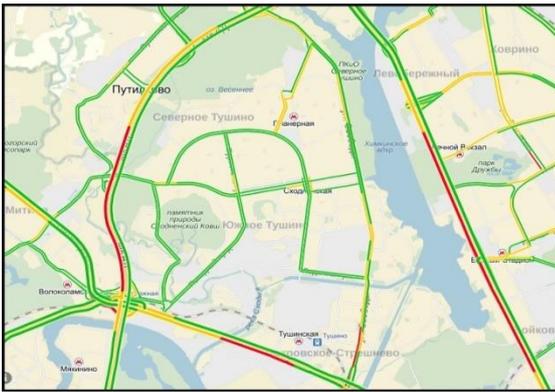


Рис. 3. «Улица Свободы в утренний час пик»

Рис. 4. «Улица Свободы в вечерний час пик»

– проспект Маршала Жукова. Час пик: 9:15 «3» балла и 19:00 «2» балла (рисунок 5, 6).

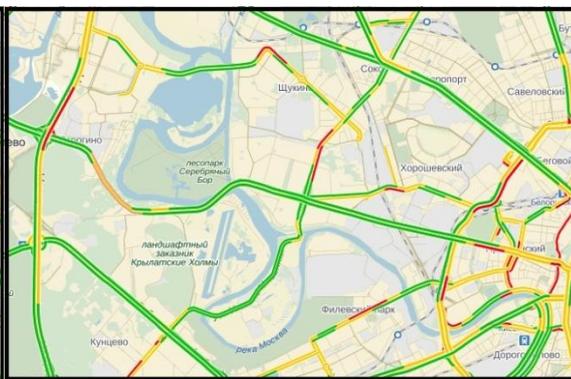
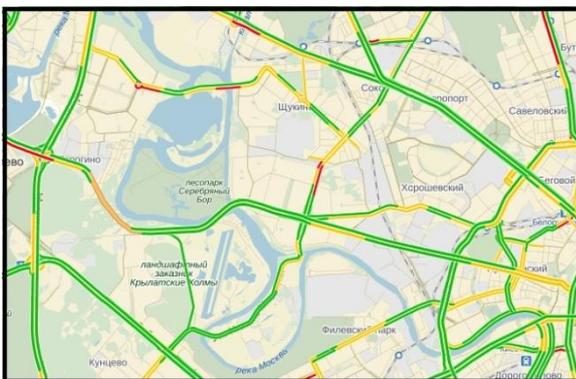


Рис. 5. «Проспект Маршала Жукова в утренний час пик»

Рис. 6. «Проспект Маршала Жукова в вечерний час пик»

– МКАД 62-73 километр. Час пик: 12:45 «6» баллов и 19:45 «7» баллов (рисунок 7, 8).

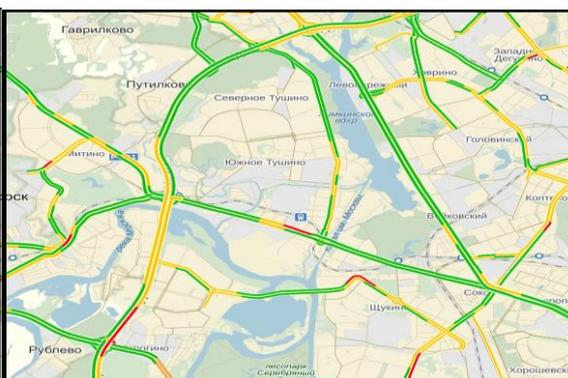
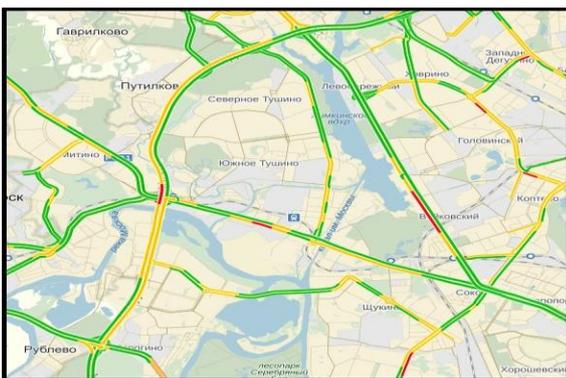


Рис. 7. «MКАД в утренний час пик»

Рис. 8. «MКАД в вечерний час пик»

Специалисты утверждают, что продажа недвижимости в Москве напрямую зависит от транспортных проблем. В целях освобождения магистралей от загруженности, прежде всего для общественного транспорта, правительством Москвы было принято решение выделить деньги на реконструкцию дорог, из них в настоящее время закончено строительство эстакады на Волоколамском шоссе, расширение дороги на Химкинском бульваре, также реализуется 4 новых многоуровневых паркинга [8].

Среди прочих преимуществ можно выделить хорошую транспортную доступность: в СЗАО проходят Таганско-Краснопресненская и Арбатско-Покровская линии метро. На Таганско-Краснопресненской линии в 2014 году открыли станцию метро «Спартак».

Хорошо развита инфраструктура общественного наземного транспорта: 8 трамвайных маршрутов, 24 городских автобусных маршрута, 5 троллейбусных маршрутов, 3 станции (платформы) пригородных и загородных поездов, более 20 направлений маршрутного такси.

Достаточно большая удаленность района Строгино от центра не снижает привлекательности объектов недвижимости на его территории. Хорошую транспортную доступность обеспечивает Северо-Западный тоннель, который соединяет Строгино с Центром через проспект Маршала Жукова, а также станция метро «Строгино».

В районе Покровское-Стрешнево единственной прямой магистралью к Центру является Волоколамское шоссе. Одной из транспортных проблем является отсутствие станций метро (ближайшая станция «Тушино»), но есть платформа «Покровское-Стрешнево», которая обеспечивает транспортное сообщение с центром и пригородом.

В районе Куркино единственной прямой магистралью к центру является Ленинградское шоссе. Район хорошо обеспечен пригородными маршрутками и автобусами. В Генплане Москвы представлен проект строительства станции метро «Куркино» [10].

Район Хорошево-Мневники наиболее приближен к центральной части столицы и является самым густонаселенным, однако назвать его престижным нельзя. Самым большим минусом района является плохо организованная внутренняя транспортная сеть, отсутствие станции метро.

Район Щукино в очень хорошем географическом расположении. Благодаря близости Волоколамского шоссе, моста через Москву-реку и Краснопресненской линии московского метрополитена Щукино удобно соединяется с другими районами столицы.

Районы Южное и Северное Тушино занимают центральное положение на территории СЗАО. Они граничат с районами Куркино, Покровское-Стрешнево, Митино. Главной магистралью района является улица Свободы, которая соединяет районы Северное Тушино, Южное Тушино и Покровское-Стрешнево с Волоколамским шоссе. С районами и центром города соединяют Волоколамское шоссе и Таганско-Краснопресненская линия метрополитена. Троллейбусные маршруты связывают станцию «Планерная» с районом Куркино и городом Химки, а автобусы с районом Митино [5].

Район Митино расположен за пределами МКАДа, но имеет хорошо развитую транспортную инфраструктуру. В районе 3 станции метрополитена и связь с центром через Волоколамское шоссе.

Транспортная инфраструктура тесно связана с экологическим состоянием района. Основным и неизменным московским источником загрязнения является автотранспорт, дающий более 90 % вредных выбросов в атмосферу. И хотя уровень концентрации вредных веществ в атмосфере СЗАО – самый низкий среди всех округов, все же полностью обойтись без источников опасности не представляется возможным.

Самые оживленные трассы Северо-Западного округа – Волоколамское шоссе и МКАД, они же являются причиной до 95 % ежедневных выбросов в воздух СО, пыли, тяжелых металлов, формальдегидов и др. Менее напряженной является обстановка на Пятницком, Строгинском и Куркинском шоссе [6].

Более 46 % площади Северо-Западного административного округа занимают природные ландшафты, лесопарковые массивы, водоемы, заповедные зоны. Достопримечательностью служит искусственный остров Серебряный Бор, занимающий площадь 328 га. Этот исторический природный заповедник расположен на берегу Москвы-реки. Также имеется четыре достаточно больших природных парка, крупнейшим считается массив, расположенный в районе Покровское-Стрешнево [3].

Была произведена оценка жилой квартиры, расположенной в одном из жилых комплексов СЗАО. Показатели объекта оценки приведены в таблице 1.

Таблица 1. Основные показатели объекта оценки

Характеристики	Значение
Площадь	60,9 м ²
Коэффициент загруженности	100%
Балансовая стоимость	11830000 руб.
Арендная ставка (Ca) в месяц	54000 руб.

Рост арендной ставки	10%
Налог за год	118,7 руб.
Амортизация за год	27000р.
Переменные затраты	4000 руб./мес.
Рост переменных затрат	12%
Безрисковая ставка	11%
Инфляция	12%
Срок экспозиции	3 мес.
Срок владения	10 лет
Спад рынка	10%
Предпринимательский риск	1%

Таблица 2. Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков за 10 лет

ГОД	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ca=ПВД	54000	59400	65340	71874	79061	86967	95664	105230	115753	127329	140062
ДВД в год	648000	712800	787080	862488	948732	1043610	1147971	1262768	1389045	1527950	1680745
Пер. ОР	48000	53760	60211	67436	75528	84592	94743	106112	118846	133107	149080
ОР	75118	80878	87329	94554	102646	111710	121861	133230	145964	106225	176198
ЧОД	572882	631922	696751	767934	846086	931900	1026110	1129538	1243081	1367725	1504547
М	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5786719	-
$(1+i)^j$	1,26	1,6	2	2,58	3,2	4,1	5,2	6,6	8,4	10,7	-
V	995482	935765	889189	841964	805215	768106	738142	711956	688799	668638	-
Стоимость объекта в руб.	8043256										

Была определена рыночная стоимость квартиры, расположенной в СЗАО. Основные характеристики приведены в таблице 3 [1,2].

Таблица 3. Основные характеристики объекта оценки

Характеристика объекта оценки	
Площадь, м ²	60,9
Вид права	Собственность
Условие продажи	Прямая сделка
Местоположение (округ)	СЗАО
Дата продажи	2015г
Ставка дисконтирования (i)	16%

Для проведения оценки были подобраны аналогичные объекты с известными ценами купли-продажи или предложения, данные которых приведены в таблице 4.

Таблица 4. Сравнительные характеристики аналогов

Параметры	Цена в млн. руб.	Условие продажи	Вид права	Округ	Площадь в м ²	Дата
Аналог 1	12	Прямая сделка	Аренда	САО	61	2015
Аналог 2	10,8	Предложение	Аренда	ЮВАО	61	2014

Аналог 3	13,6	Прямая сделка	Собственность	САО	66	2013
Аналог 4	12,3	Предложение	Собственность	СЗАО	64	2014
Аналог 5	14,3	Предложение	Аренда	САО	63	2015
Аналог 6	10,3	Прямая сделка	Собственность	ВАО	66	2013
Аналог 7	10,3	Прямая сделка	Аренда	ЮВАО	66	2015
Аналог 8	11,7	Предложение	Собственность	ЮЗАО	59	2014
Аналог 9	10,7	Прямая сделка	Собственность	ЮАО	62	2013
Аналог 10	8,3	Предложение	Аренда	ЮВАО	57	2015

В процессе корректировки цен аналогов определились и вносились поправки в следующей последовательности:

- поправка на право собственности;
- поправка на условие продажи;
- поправка на дату продажи;
- поправка на местоположение.

Полная корректировка цен аналогов приведена в таблице 5.

Таблица 5. Расчет стоимости объекта недвижимости методом расчета и внесения поправок

Аналог / Поправка	Поправка №1	Поправка №2	Поправка №3	Поправка №4	Итог	Цена за 1 м ² , руб.	Средняя цена за 1 м ² , руб.	Стоимость объекта в руб.
1	+3159979	+1200000	0	-54520	16305459	267302	240740	14685140
2	+2857601	+1080000	1728000	+181984	16647585	271911		
3	0	0	4080000	-54520	17625480	263066		
4	0	0	1968000	0	14268000	222937		
5	+3765641	+1420000	0	-54520	19431121	308430		
6	0	0	3090000	+109040	13499040	214270		
7	+2338203	+1030000	0	+181984	13850187	206719		
8	0	0	1872000	+32712	13604712	230588		
9	0	0	3210000	+87232	13997232	225761		
10	+1884183	+830000	0	+181984	11196167	196423		

Анализ доходного подхода выявил следующие недостатки в оценочной деятельности:

- возникает затруднение с расчетом ставок дисконтирования и капитализации;
- затруднение при составлении прогнозов длительного потока доходов осложнено неустойчивой отечественной экономикой;
- множество компаний и предприятий не отражают в финансовой отчетности действительный доход, который служит базой для доходного подхода, или отражают убытки;
- при составлении прогноза ставок дисконтирования или денежных потоков устанавливаются условные ограничения и предположения.

Таким образом, было установлено, что доходный подход основан на пересчете будущих доходов от оцениваемого объекта за весь период владения объектом в его стоимость.

В данной экономической ситуации в нашей стране расчет стоимости недвижимого объекта с помощью доходного подхода не актуален, т. к. не всегда будет соответствовать действительной стоимости объекта.

Это можно подтвердить следующим:

- действительная стоимость квартиры на апрель 2015 больше на 25 % по сравнению с рассчитанной стоимостью с помощью доходного подхода;
- стоимость квартиры на ноябрь 2014 больше, чем на апрель 2015 на 9,5 %.
- стоимость квартиры на август 2014 больше, чем на апрель 2015 на 4,2 %.

Итоговая величина средней потенциальной стоимости по каждому виду определялась как средневзвешенная величина цен аналогов, в которой в качестве весов учитывались величины, обратные количеству внесенных поправок. При оценке объекта недвижимости было учтено, что каждый объект аналога не требует ремонта и имеет все необходимые условия для проживания (мебель, бытовая техника и прочее), так же, как и наш объект. Таким образом, рыночная стоимость квартиры, определенная сравнительным подходом, составила 14685140 руб.

Данная стоимость не может использоваться, т. к. в данный момент времени экономика в нашей стране не стабильна и рассчитать реальную стоимость объекта недвижимости практически невозможно.

Основные условия применения сравнительного подхода:

- объект не должен быть уникальным;
- необходимо наличие сопоставимых аналогов;
- информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов, должны быть сопоставимыми [8].

Преимущества сравнительного подхода в том, что сравнительный подход позволяет вносить корректировки на отличия сравниваемых объектов и при наличии достаточной информации для анализа, прост в применении.

Недостатки сравнительного подхода заключаются в том, что точность результатов оценки наиболее зависима от рыночных данных и для более правильной оценки необходим большой объем информации, анализ скорректированных данных.

Проблемы сравнительного подхода в том, что он зависит от активности и стабильности рынка, сложность сбора информации о фактических ценах продаж, сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Результаты. Из расчета рыночной стоимости по двум подходам мы делаем вывод, что стоимость доходного подхода будет меньше стоимости сравнительного на 6641884 рубля, потому что в доходном подходе мы не учитываем уникальные характеристики объекта, например, как состояние объекта, расположения объекта, вид права на объект и прочее, а рассчитываем примерную будущую стоимость квартиры, через определенный срок времени, анализируя возрастание или спад рынка, учитывая арендную ставку, операционные расходы на объект недвижимости и изменение других важных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Главным недостатком доходного подхода является то, что прогнозная величина поступлений арендной платы и суммы будущей перепродажи объекта, определяются оценщиком из анализа ряда факторов, которые могут нести в себе определенную погрешность, так как абсолютно точно определить состояние рынка недвижимости на длительное время невозможно.

Заключение

Исходя из этого можно сказать, что действительная стоимость из двух подходов будет определяться сравнительным подходом т.к. можно найти аналогичные объекты, проданные или предложенные на рынке и произвести расчет корректировок, учитывая различные факторы, влияющие на рыночную стоимость аналогов и исследование поведения рынка в данный момент времени.

Примечания

1. Сайт покупки и продажи объектов недвижимости / <http://stat.cian.ru/> (Дата обращения 14.02.2016 г.).
2. Сайт продажи и покупки недвижимости / <https://www.avito.ru/> (Дата обращения 16.02.2016 г.).

3. Сайт оценки экологии по Москве / <http://nesiditsa.ru/city/moskva-szao> 14 (Дата обращения 27.02.2016 г.).
4. Сайт Комплекса градостроительной политики и строительства Москвы / <http://stroimsk.ru/uzhnoe-tushino> (Дата обращения 05.03.2016 г.).
5. Официальный сайт Префектура СЗАО / <http://szao.mos.ru/> (Дата обращения 15.02.2016 г.).
6. Сайт Департамента природопользования и охраны окружающей среды Москвы (Мосприрода) / <http://eco.mos.ru/> (Дата обращения 26.02.2016 г.).
7. Сайт Дирекции по обеспечению деятельности государственных учреждений здравоохранения Северо-Западного административного округа Москвы / <http://www.szaomed.ru/> (Дата обращения 19.02.2016 г.).
8. Сайт Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии / <https://rosreestr.ru/> (Дата обращения 21.02.2016 г.).
9. Сайт Российского образования. Каталог школ в СЗАО / <http://www.edu.ru/schools/> (Дата обращения 27.02.2016 г.).
10. Сайт рынка недвижимости (Индикаторы Рынка Недвижимости) / <http://www.irn.ru/price/> (Дата обращения 25.03.2016 г.).

References

1. Сайт покупки и продажи объектов недвижимости / <http://stat.cian.ru/> (Дата обращения 14.02.2016 г.).
2. Сайт продажи и покупки недвижимости / <https://www.avito.ru/> (Дата обращения 16.02.2016 г.).
3. Сайт оценки экологии по Москве / <http://nesiditsa.ru/city/moskva-szao> 14 (Дата обращения 27.02.2016 г.).
4. Сайт Комплекса градостроительной политики и строительства Москвы / <http://stroimsk.ru/uzhnoe-tushino> (Дата обращения 05.03.2016 г.).
5. Официальный сайт Префектура СЗАО / <http://szao.mos.ru/> (Дата обращения 15.02.2016 г.).
6. Сайт Департамента природопользования и охраны окружающей среды Москвы (Мосприрода) / <http://eco.mos.ru/> (Дата обращения 26.02.2016 г.).
7. Сайт Дирекции по обеспечению деятельности государственных учреждений здравоохранения Северо-Западного административного округа Москвы / <http://www.szaomed.ru/> (Дата обращения 19.02.2016 г.).
8. Сайт Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии / <https://rosreestr.ru/> (Дата обращения 21.02.2016 г.).
9. Сайт Российского образования. Каталог школ в СЗАО / <http://www.edu.ru/schools/> (Дата обращения 27.02.2016 г.).
10. Сайт рынка недвижимости (Индикаторы Рынка Недвижимости) / <http://www.irn.ru/price/> (Дата обращения 25.03.2016 г.).

УДК 332.6

Анализ рыночной стоимости объекта недвижимости и факторов привлекательности (на примере СЗАО)

¹ Инна Валерьевна Бузякова

² Марина Валерьевна Дмитриева

¹ Московский государственный институт индустрии туризма имени Ю.А. Сенкевича,
Российская Федерация
125499 г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 43А
Кандидат географических наук, доцент
E-mail: buzyakova@rambler.ru

² Московский государственный институт индустрии туризма имени Ю.А. Сенкевича,
Российская Федерация

125499 г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 43А
Старший преподаватель
E-mail: kalaturamarina@list.ru

Аннотация. В данной статье представлен анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов недвижимости на примере Северо-Западного административного округа. Определена рыночная стоимость объекта недвижимости доходным и сравнительным подходами и определены недостатки существующих методик. Представлен анализ подходов определения рыночной стоимости и выявлен наиболее приемлемый на сегодняшний день.

В заключении автор делает вывод, что действительная стоимость из двух подходов будет определяться сравнительным подходом т.к. можно найти аналогичные объекты, проданные или предложенные на рынке и произвести расчет корректировок, учитывая различные факторы, влияющие на рыночную стоимость аналогов и исследование поведения рынка в данный момент времени.

Ключевые слова: рыночная стоимость, доходный подход, сравнительный подход, факторы привлекательности, Северо-Западный административный округ.