

DOI: 10.12737/24630

Абакумов Р.Г., канд. экон. наук, доц.,  
Оберемок М.И., магистрант

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР МЕТОДИЧЕСКИХ ИНСТРУМЕНТОВ ПРИМЕНЯЕМЫХ В МЕТОДЕ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ПРИ КОРРЕКТИРОВКАХ ЦЕН АНАЛОГОВ

AbakumovRG2000@mail.ru

В статье описаны этапы определения рыночной стоимости методом сравнения продаж, проведен аналитический обзор методических инструментов применяемых в методе сравнения продаж при корректировках цен аналогов. Представлено описание методов внесения корректировок, систематизированы источники информации содержащие значения корректировок по различным типам, раскрывается порядок внесения корректировок.

**Ключевые слова:** рыночная стоимость, оценка недвижимости, сравнительный подход, метод сравнения продаж, объект недвижимости.

В оценочной деятельности метод сравнения продаж является наиболее часто используемым методом при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Он основывается на наличии информации о цене сделки или предложения с объектами недвижимости, являющимися аналогами объекта оценки. В большинстве

случаев объем исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости данным методом.

Метод сравнения продаж предполагает последовательное осуществление этапов, изображенных на рисунке [1].

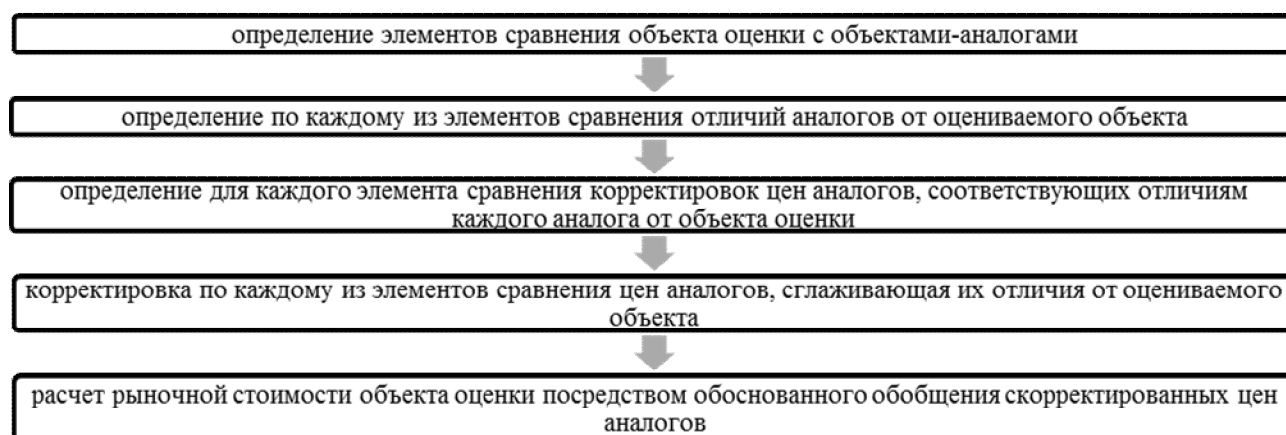


Рис. Этапы определения рыночной стоимости методом сравнения продаж

Законодательство об оценочной деятельности «либерально» регламентирует использование методов применяемых при корректировках описывая их как качественные методы (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы) и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы).

В качестве сравнительных элементов объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, обычно используются следующие элементы сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования); условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка

между аффилированными лицами); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений) вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта (площадь объекта, состояние здания, уровень отделки); экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов); наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики, влияющие на стоимость [2].

Выявленные различия объектов по элементы сравнения предполагают внесение корректировок в цены объектов-аналогов на основе принципа вклада этого элемента в стоимость объекта.

Скорректированная цена единицы сравнения Цепі после учета i-й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$Ц_{\text{епі}} = Ц_{\text{епі-1}} \times (1 + П_{\text{епі}}), \quad (1)$$

где: Цеп(i-1) – цена единицы сравнения до внесения i – й процентной поправки, Пепі – величина i – ой процентной поправки. (п в обозначении поправки означает, что поправка – процентная).

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, для чего необходимо согласовать степень вклада каждого аналога в результативный показатель стоимости объекта оценки [3].

Весовые коэффициенты для объектов рассчитываются по формуле:

$$K_{\text{весі}} = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{P-1} \quad (2)$$

где: Kвесі – весовой коэффициент; Q – общее количество корректировок; q – количество

корректировок аналога; P – количество аналогов.

Стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i \cdot K_{\text{весі}}), \quad (3)$$

где: n – количество объектов-аналогов; Сі – стоимость i-го объекта-аналога после всех введенных корректировок; Kвесі – весовой коэффициент для i-го объекта-аналога, рассчитываемый в согласовании.

В настоящее время существует множество инструментов внесения корректировок, применяемых в методе сравнения продаж. Основная сложность возникает при выборе инструмента внесения корректировок в каждом конкретном случае. Вследствие чего появляется потребность в проведении аналитического обзора методических инструментов применяемых в методе сравнения продаж при корректировках цен аналогов (табл. 1)

Таблица 1

#### Аналитический обзор методических инструментов применяемых в методе сравнения продаж при корректировках цен аналогов

Описание	Источники	Типы корректировок	Порядок внесения корректировки
Экспертный метод по «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.			
Значения корректировок получены экспертным методом для всех сегментов объектов недвижимости и земельных участков различного назначения	<p>Лейфер, Л. А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты: таблицы, графики, гистограммы / [Л. А. Лейфер, Д. А. Шегурова]; Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Изд. 2-е, актуализир. и расшир. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012. - 257 с. : ил., табл.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости. Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»/ Под ред. Л.А.Лейфер. – М.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014. – 257 с.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости. Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»/ Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера – Н.Новгород: ООО «Приволжский Центр методического и информационного обеспечения оценки», 2014. – 258с.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости. Том I. «Производственно-складская недвижимость»/ Под ред. Л.А.Лейфер. – М.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/ Под ред. Л.А.Лейфер. – М.: ЗАО «Приволжский</p>	<p>торг;</p> <p>имущественные права;</p> <p>общая площадь;</p> <p>месторасположение в пределах города;</p> <p>месторасположение в пределах области;</p> <p>расположение относительно «красной» линии;</p> <p>назначение объекта;</p> <p>тип объекта;</p> <p>этаж расположения;</p> <p>материал стен;</p> <p>физическое состояние здания;</p> <p>состояние отделки;</p> <p>наличие коммуникаций;</p> <p>доступ к объекту</p> <p>наличие отдельного входа;</p> <p>тип парковки;</p> <p>наличие ж/д ветки;</p> <p>инженерно-</p>	$Ц_i = Ц_{i-1} \times (1 + \frac{П_i}{100\%})$ <p>где: Ці-1- цена единицы сравнения до внесения i-й, Пі - величина i-ой процентной поправки.</p>

	центр финансового консалтинга и оценки», 2016. Справочник оценщика недвижимости. Том III. «Земельные участки»/ Под ред. Л.А.Лейфер. – М.: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016.	геологические условия; наличие оборудования	
Экспертный метод по «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 13 под редакцией Яскевича Е.Е.			
Цифровые расчетные параметры получены с помощью апробированных методик и программных продуктов. Корректировки вносятся в зависимости от сегмента недвижимости	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №13) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2013. – 50 с.	торг; имущественные права	$Ц_i = Ц_{i-1} \times \left(1 + \frac{\Pi_i}{100\%}\right)$ где: Ц <sub>i-1</sub> - цена единицы сравнения до внесения i-й, П <sub>i</sub> - величина i-ой процентной поправки.
Метод степенной зависимости Яскевича Е.Е.			
Метод основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта	Яскевич Е.Е., статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)», интернет-страница: <a href="http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&amp;Id=1582&amp;mode=doc/">http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41 &amp;Id= 15 82&amp;mode=doc/</a>	общая площадь	$Ca/Cb = (Sa/Sb)^k$ где: Ca - удельная цена объекта «А», руб./кв.м; Cb - удельная цена объекта «Б», руб./кв.м; Sa - площадь объекта «А», кв.м; Sb - площадь объекта «Б», кв.м; k - степенной коэффициент, связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площади, определяемый оценщиком по рыночным данным. $k = \ln(Ca/Cb) / \ln(Sa/Sb)$ где k - степенной коэффициент, $\ln(Ca/Cb)$ - логарифм отношения удельной цены объекта «А» к удельной цене объекта «Б», руб./кв.м; $\ln(Sa/Sb)$ - логарифм отношения площади объекта «А» к площади объекта «Б». Расчет корректировки: $Km = ((Soцk/Saнк)-1) * 100\%$ где Km - корректировка на масштаб (площадь) объекта; Soцk - площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k; Saнк - площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k.
Экспертный метод компании «Русская Служба Оценки».			
Величины корректировок получены пу-	статья А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Скидки на торг: Реалии кризиса», <a href="http://www.Appraiser.ru">www.Appraiser.ru</a> , 23.03.2009 г.;	торг	$Ц_i = Ц_{i-1} \times \left(1 + \frac{\Pi_i}{100\%}\right)$ где: Ц <sub>i-1</sub> - цена единицы

тем обобщения мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов), собранных в ходе проведения интервью	интернет-сайт ООО «Русская служба оценки», страница: <a href="http://www.msvs.ru/data/nles/articles/rusvs-05.pdf">http://www.msvs.ru/data/nles/articles/rusvs-05.pdf</a> .		сравнения до внесения $i$ -й, $\Pi_i$ - величина $i$ -ой процентной поправки.
Экспертный метод НРО РОО, г. Новосибирск			
Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, по данным опроса, проведенного в соответствующем регионе за соответствующий период. Корректировка рассчитывается для единых объектов недвижимости, либо земельных участков, в зависимости от использования исходных данных, которые представлены на сайте НРО РОО	сайт НРО РОО: <a href="http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti-1kv&amp;catid=20:2010-04-18-04-09-15&amp;Itemid=26">http://www.noroo.ru/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=488:rezultaty-ekspertnyh-otsenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti-1kv&amp;catid=20:2010-04-18-04-09-15&amp;Itemid=26</a> .	торг; имущественные права	$\Pi_i = \Pi_{i-1} \times \left(1 + \frac{\Pi_i}{100\%}\right)$ , где: $\Pi_{i-1}$ - цена единицы сравнения до внесения $i$ -й, $\Pi_i$ - величина $i$ -ой процентной поправки.
Экспертный метод ГУП ГУИОН, г. Санкт-Петербург			
По результатам исследования, проведенным для земельных участков в 2009-2011 гг., представленным на сайте ГУП ГУИОН	сайт ГУП ГУИОН: <a href="http://www.guion.spb.ru/usernles/korrektir.pdf">http://www.guion.spb.ru/usernles/korrektir.pdf</a> .	торг	$\Pi_i = \Pi_{i-1} \times \left(1 + \frac{\Pi_i}{100\%}\right)$ , где: $\Pi_{i-1}$ - цена единицы сравнения до внесения $i$ -й, $\Pi_i$ - величина $i$ -ой процентной поправки.
Метод экспоненциальной зависимости Власова А.Д.			
метод основан на соотношении коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска, СО РАН, 2007 г. (автор Власов А.Д.), <a href="http://www.cal.su/news_articles/docs/met_nas_punkt.pdf">http://www.cal.su/news_articles/docs/met_nas_punkt.pdf</a>	общая площадь	$K_s = 1,8359 * S - 0,0853$ где $K_s$ - коэффициент корректировки удельной стоимости; $S$ - площадь земельного участка, кв.м. Величина корректировки: $K_m = ((K_s06/ ЮГИ) * 100\%)$ где $K_m$ - корректировка на площадь; $K_{sob}$ - расчетное зна-

участка и коэффициента корректировки удельной стоимости участка-аналога			чение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка; Kсан - расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости аналога.
Метод компании «ФБК», г. Москва			
метод основан на степенной зависимости между площадью объекта оценки и площадью аналога	«Инструкции № 1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом» ООО «ФБК» (ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты»), г. Москва. сайта ООО «ФБК»: <a href="http://www.fbk.ru/company/">http://www.fbk.ru/company/</a> .	общая площадь	$K_M = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$ где $K_M$ - корректировка на масштаб (площадь), %; $S_o$ - площадь оцениваемого объекта, кв.м; $S_a$ - площадь объекта-аналога, кв.м. $n$ - показатель степени (коэффициент торможения), Коэффициент торможения: $n = \lg(C_1/C_2) / \lg(P_1/P_2)$ где $n$ - коэффициент торможения; $C_1, C_2$ - стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества; $P_1, P_2$ - одноименные параметры недвижимости.
Аналитический метод по справочникам «Ко-Инвест»			
определение корректировки для улучшений в зависимости от соотношения площади объекта оценки и аналога по таблице	УПСС "Общественные здания", Ко-Инвест, 2014 г.	общая площадь	Обозначения в таблице: $S_o$ - площадь оцениваемого объекта; $S_{спр}$ - площадь объекта-аналога; $K_o$ - корректировка на масштаб (площадь) объекта.
Поправка Мисовца			
сопоставление парных продаж объектов недвижимости с анализом влияния масштаба на их удельную стоимость.	Изложение метода для земельных участков: С.В.Орлов, Ю.А. Цыпкин «Рыночная оценка имущества города», М: Юнити-Дана, 2002 г.; Пример расчета: сайт «Консалтинг и тренинги» <a href="http://www.treko.ru/show_article_972">http://www.treko.ru/show_article_972</a> . Для строений метод приведен на сайте LABRATE.RU: <a href="http://www.labrate.ru/misovets/2002_article_misovets_popravka.htm">http://www.labrate.ru/misovets/2002_article_misovets_popravka.htm</a> .	общая площадь	Величина корректировки рассчитывается в процентах, в зависимости от разницы в площадях объекта оценки и аналога. В случае наличия на рынке достаточного количества аналогичных объектов для составления корректной выборки, определяется зависимость изменения стоимости от различия в площадях объектов.
Аналитический метод по сборнику «ТАО, 2015 г.			
Расчет корректирующих коэффициентов согласно сборнику аналитическим данным	Аналитический сборник «Рыночные корректирующие коэффициенты для оценки объектов недвижимости» (исследования ООО «Территориальное агентство оценки», 2015 г., <a href="http://tao-samara.ru">http://tao-samara.ru</a> ). Сборник включает 3 части по трем группам городов: - с численностью населения более 1 млн. человек; - с численностью населения от 250 тыс. до 1 млн. человек;	общая площадь	$C_i = C_{i-1} \times (1 + \frac{P_i}{100\%})$ , где: $C_{i-1}$ - цена единицы сравнения до внесения $i$ -й, $P_i$ - величина $i$ -ой процентной поправки.

	- с численностью населения до 250 тыс. человек.		
Метод обеспеченности здания землей			
определение разницы в обеспеченности земельным участком оцениваемого объекта и объекта - аналогом и применяется для застроенных земельных участков. Величина корректировки определяется в денежном выражении, долей от среднерыночной удельной стоимости земельных участков в соответствующем сегменте рынка.	Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015	общая площадь	1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов - аналогов ( $S'$ ) по формуле: $S' = S_{з}/S_{зд}$ где $S'$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания; $S_{з}$ - площадь земельного участка; $S_{зд}$ - площадь здания на земельном участке. 2. Определяется величина корректировки на масштаб по формуле: $M = (S'o - S'an) * 100$ , где $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м; $S'an$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для аналога, кв.м.
Метод компании «РусБизнесПрайсИнформ»			
в «Справочнике корректировок для оценки стоимости» приводятся результаты исследования поправки для объектов различной площади	«Справочник корректировок для оценки стоимости», разработанный компанией «РусБизнесПрайсИнформ», г. Москва: <a href="http://www.rbpinform.ru">www.rbpinform.ru</a> .	общая площадь	Корректировка определяется по таблице в Справочнике ООО «РусБизнесПрайсИнформ»
Метод с использованием индекса инфляции			
использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Сбербанка РФ	Сайт Сбербанка РФ: <a href="http://www.cbr.ru/statistics/infl/Inn_01112014.pdf">http://www.cbr.ru/statistics/infl/Inn_01112014.pdf</a>	условия рынка (дата продажи)	$K = (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n) * 100\%$ где $K$ - величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно), 1, $k_2$ , $k_3$ - индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога), $k_n$ - индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки
Метод с использованием индекса цен на СМР			
расчет корректировки для единых объектов недвижимости с ис-	Справочники Ко-Инвест	условия рынка (дата продажи)	$K = (k_o/k_n) * 100\%$ где $K$ - величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки, $k_o$ - индекс

пользованием справочников Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» за несколько периодов			изменения цен на СМР за месяц до даты оценки (до первого числа месяца даты оценки); кп - индекс изменения цен на СМР за месяц предложения.
Метод с использованием данных архива цен на недвижимость			
Применение данных по архивным ценам на недвижимость в соответствующем регионе. Корректировка рассчитывается для единых объектов недвижимости и земельных участков, в зависимости от использования исходных данных по средней цене	сайт РосриэлтНедвижимость: <a href="http://www.rosrealt.ru">http://www.rosrealt.ru</a>	условия рынка (дата продажи)	$K = ((Цо/Цпр) - 1) * 100\%$ где К - величина корректировки, отражающая изменения цены от даты предложения до даты оценки, Цо - средняя цена на недвижимость на дату оценки; Цпр - средняя цена на недвижимость на дату предложения
Метод парных продаж			
анализ рыночных данных о предложениях аналогичных объектов из открытых СМИ	Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015	местоположение наличие коммуникаций	$K = ((Со - Спр) / Спр) * 100\%$ где К - величина корректировки, %; Со – средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта на дату оценки, руб.; Спр - средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта на дату предложения, руб.
Использование экспертной шкалы			
составление экспертной шкалы, отражающей качественные характеристики объекта	Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГУВТ», 2015	наличие коммуникаций	Применяется качественная экспертная шкалы величин корректировок, составленная, исходя из того, что использование сходного объекта в качестве аналога возможно при максимальной величине корректировки 30%. При этом величины корректировок соответствуют объему превышения или недостатков коммуникаций аналога относительно объекта оценки
Метод компании «ЦЭАиЭ»			
Корректировки отражают изменение стоимости земельного участка в зависимости от наличия или	сайт компании «Центр экономического анализа и экспертизы»: <a href="http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm">http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm</a> сайт журнала RVIEW: <a href="http://www.rview.ru/segment.html">http://www.rview.ru/segment.html</a> сайт ГП «Костромаоблтехинвентаризация»:	наличие коммуникаций	Процентное выражение корректировок определено в зависимости от вида коммуникаций и их наличия / отсутствия у данного объекта

отсутствия подведенных коммуникаций.	<a href="http://www.kobti.ru/assessment/land">http://www.kobti.ru/assessment/land</a>		
Метод с использованием данных аналитических агентств			
сопоставление цен на рынке недвижимости в зависимости от местоположения	данные Мониторинга рынка коммерческой недвижимости аналитического агентства RID ANALYTIK: <a href="http://www.ridasib.com/">http://www.ridasib.com/</a>	местоположение	$K = ((C_o / C_{ан}) - 1) * 100\%$ где К - величина корректировки, %, $C_o$ - средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта в месте расположения объекта оценки, руб.; $C_{ан}$ - средняя стоимость 1 кв.м аналогичного объекта в месте расположения объекта-аналога, руб.
Метод ранжирования факторов			
Ранжирование по балльной системе показателей, влияющих на стоимость объекта оценки. Количество баллов, характеризующих качество объекта по данному фактору, и перечень рассматриваемых факторов различаются в зависимости от особенностей объекта оценки. После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки эти баллы суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого аналога.	использование аналитических исследований ООО «Интегрированные Консалтинговые Системы», г. Москва ( <a href="http://iksys.ru">http://iksys.ru</a> ). Пример расчета поправки: <a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/nles/open/165/34cd3783dl2a8c3024fdb4bc11de901551d9d17ce90ff9db790132274aee20b7/%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%BD%D0%B0+%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/nles/open/165/34cd3783dl2a8c3024fdb4bc11de901551d9d17ce90ff9db790132274aee20b7/%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%BD%D0%B0+%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5.pdf</a>	местоположение	$K = ((B_{об} / B_{ан}) - 1) * 100\%$ где К - корректировка на местоположение, %; $B_{об}$ - сумма баллов объекта оценки; $B_{ан}$ - сумма баллов объекта-аналога.
Метод соотношения кадастровых стоимостей земли			
в условиях недостатка или отсутствия информации (для неразвитых рынков) предполагается использование соотно-	Постановление Правительства соответствующего муниципального образования о государственной кадастровой оценке оцениваемой категории земель	местоположение	$K = ((K_{Соб} / K_{Сан}) - 1) * 100\%$ где К - корректировка на местоположение, %; $K_{Соб}$ - кадастровая стоимость 1 кв.м земли в месте расположения объекта оценки, руб.; $K_{Сан}$ - кадастровая стоимость 1 кв.м земли в месте



шений кадастровой стоимости земель соответствующего разрешенного использования в месте расположения объекта оценки и объекта-аналога			расположения объекта-аналога, руб.
--	--	--	------------------------------------

Выбор метода внесения корректировки зависит от типа недвижимости, назначения объекта, даты оценки, а также полноты данных исследуемого рынка и субъективного мнения оценщика.

Представленный в таблице аналитический обзор методических инструментов применяемых в методе сравнения продаж при корректировках цен аналогов отображает все многообразие инструментария оценщика, который может быть использован при определении стоимости недвижимости в рамках метода сравнения продаж, что говорит о дескриптивной методологии оценки. Существующие положение в области оценочной деятельности требует разработки нормативного (предписывающего) подхода к применению методических инструментов применяемых в методе сравнения продаж при корректировках цен аналогов.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135.

2. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

3. Ходыкина И.В. Анализ существующих моделей для прогнозирования ценообразования на региональных рынках недвижимости. // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2016. № 1 (11). С. 14–18.

4. Назина К.С. Исследовательские основы анализа рынка недвижимости. // Молодежь и XXI век - 2015. Материалы V Международной молодежной научной конференции в 3-х томах. 2015. С. 171–174.

5. Назина К.С. Методические аспекты оценки трансформационных процессов на рынке жилой недвижимости // Актуальные проблемы развития хозяйствующих субъектов, территорий и систем регионального и муниципального управления. 2015. С. 275–278.

6. Жидкомлинов Б.М. Социально-экономические портреты целевых группировок покупателей жилой недвижимости // Инновационная наука. 2016. № 6-1. С. 106–108.

7. Шумайлова Н.С. Объекты недвижимости и факторы их инвестиционной привлекательности // Инновационная наука. 2016. № 9 (21). С. 109–111.

8. Нейман К.И. Выработка новых и совершенствование существующих методик определения стоимости мероприятий по комплексному инфраструктурному развитию территорий под индивидуальное жилищное строительство // Актуальные проблемы развития хозяйствующих субъектов, территорий и систем регионального и муниципального управления. 2015. С. 281–283.

9. Дорошенко Ю.А., Авилова И.П. К вопросу о назначении ставки дисконтирования при оценке эффективности инвестиционных проектов // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: История. Политология. Экономика. Информатика. 2007. Т. 4. № 8. С. 169–172.

**Abakumov R.G.**

### ANALYTICAL REVIEW OF THE METHODOLOGICAL TOOLS USED IN THE SALES COMPARISON APPROACH WHEN PRICE ADJUSTMENTS ANALOGUES

*The article describes the stages of determining the market value by comparing sales conducted analytical review of the methodological tools used in the sales comparison approach, when adjustments of prices counterparts. The description of methods, corrections, systematic sources of information containing the values of adjustments for various types of disclosed procedure for making adjustments.*

**Key words:** market value, property valuation, comparative approach, sales comparison approach, the property

**Абакумов Роман Григорьевич**, кандидат экономических наук, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: AbakumovRG2000@mail.ru

**Оберемок Марина Игоревна**, магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: marina-ober@mail.ru