

УДК 368.1:368.12

**Суетина К.М.** Магистрант  
«Уральский государственный лесотехнический университет»,  
кафедра «Землеустройство и кадастры» г. Екатеринбург, Россия

**Михайлова А.Д.** Кандидат экономических наук, доцент кафедры  
«Землеустройство и кадастры»  
«Уральский государственный лесотехнический университет» г.  
Екатеринбург, Россия

## **ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В ЦЕЛЯХ КРЕДИТОВАНИЯ И СТРАХОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Аннотация** В статье рассматривается практика применения рыночной стоимости недвижимости в сфере кредитования и страхования. Автор анализирует основные методы оценки рыночной стоимости, а также особенности их использования в указанных областях. Особое внимание уделяется проблемам и перспективам развития данного направления.

**Ключевые слова** рыночная стоимость, недвижимость, кредитование, страхование, оценка.

**SUETINA K.M.** Master's Student,  
Ural State Forestry Engineering University, Department of Land  
Management and Cadastre, Yekaterinburg, Russia

**MIKHAILOVA A.D.** Candidate of Economic Sciences, Associate  
Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Ural State  
Forestry Engineering University, Yekaterinburg, Russia

## **THE PRACTICE OF APPLYING MARKET VALUE FOR REAL ESTATE LENDING AND INSURANCE PURPOSES**

**Abstract** The article examines the practice of applying the market value of real estate in the field of lending and insurance. The author analyzes the main methods of assessing market value, as well as the specifics of their use in these areas. Special attention is paid to the problems and prospects of development of this area.

**Keywords** market value, real estate, lending, insurance, valuation.

Рыночная стоимость является одним из основных понятий в

экономике и финансах. Она представляет собой наиболее вероятную цену, по которой недвижимость может быть продана на открытом рынке, при условии, что обе стороны действуют осознанно и без давления. Этот показатель основывается на анализе данных о продажах аналогичных объектов, а также на текущих экономических условиях [7].

Многие, по ошибке, путают рыночную стоимость с кадастровой. Кадастровая стоимость недвижимости — это результат оценки объекта, который определяется в соответствии с № 237-ФЗ на конкретную дату [3]. Рыночная стоимость зависит от спроса и предложения на рынке недвижимости, а также от состояния конкретного объекта. В отличие от неё, кадастровая стоимость в основном определяется ценовой политикой региона. В кадастровой стоимости не отражены уникальные особенности жилья, например качество ремонта и сантехники, вид из окна и прочее. В то же время на оба вида стоимости — и кадастровую, и рыночную — влияют такие факторы, как расположение объекта, год постройки здания и состояние дома.

Определение рыночной стоимости может потребоваться при:

- при покупке или продаже объекта;
- в процессе наследования недвижимости;
- для страхования недвижимого имущества;
- когда необходимо оформить кредит под залог недвижимости, включая ипотеку;
- во время решения спорных вопросов, связанных с недвижимым имуществом;
- чтобы установить стоимость имущества должника-банкрота;
- с целью определения стоимости безвозмездно полученных ценностей;
- для установления стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал.

В данной статье мы рассмотрим практику применения рыночной стоимости в таких сферах, как кредитование и страхование недвижимости.

Оценка рыночной стоимости недвижимости является важным этапом при принятии решения о выдаче кредита под залог недвижимости или при заключении договора страхования. Это обусловлено тем, что рыночная стоимость позволяет определить реальную стоимость объекта и его способность выступать в качестве обеспечения по кредиту или страхового возмещения. На сегодняшний день, оценочная деятельность в нашей стране активно развивается, но её пока не регулируют строго. Нет единых методик оценки объектов. Из-за этого оценщики находятся в неоднозначных отношениях: они готовы сотрудничать и обмениваться опытом, но при этом стараются сохранить свои наработки как

конкурентное преимущество.

Страховые компании хотят проводить оценку быстро и точно, а также минимизировать расходы на неё. Они не всегда проводят оценку самостоятельно, а обращаются к независимым оценочным организациям. Однако, из-за нехватки квалифицированных специалистов оценка становится сложной задачей. Оценщику нужно разбираться в методиках, правилах и порядке, а также понимать экономические процессы в стране и мире и уметь прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости. Это помогает получить достоверные данные.

Как показывает практика, оценочным компаниям, в которых работают опытные команды с общими знаниями, легче справиться с такими задачами. Это повышает вероятность объективных и точных результатов оценки.

И страховщики, и страхователи могут выступать заказчиками оценки. Если здание в хорошем состоянии имеет низкую балансовую стоимость, то ни страхователь, ни страховщик не заинтересованы использовать её как основу. Они предпочитают оценить действительную стоимость объекта.

Существует несколько методов оценки рыночной стоимости недвижимости:

1. Затратный метод — основан на определении затрат на воспроизводство или замещение объекта недвижимости с учётом износа и устаревания.

2. Сравнительный метод — основан на анализе рыночных данных о сделках с аналогичными объектами недвижимости.

3. Доходный метод — основан на оценке ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости [10].

Каждый из этих методов имеет свои преимущества и недостатки, поэтому выбор метода зависит от конкретных условий и целей оценки.

Кредитование недвижимости включает в себя предоставление заемных средств для покупки или рефинансирования объектов недвижимости. При кредитовании под залог недвижимости рыночная стоимость объекта служит основой для определения размера кредита и процентной ставки. Чем выше рыночная стоимость недвижимости, тем больше сумма кредита, которую банк может предоставить заёмщику. Кроме того, рыночная стоимость влияет на процентную ставку по кредиту, так как она определяет риск невозврата кредита для банка.

Для определения рыночной стоимости недвижимости банки могут использовать различные методы оценки, включая сравнительный, затратный и доходный методы. Выбор метода зависит от типа недвижимости, её местоположения и других факторов.

В страховании недвижимости компания использует рыночную стоимость для определения суммы страхового возмещения при

наступлении страхового случая. Чем выше рыночная стоимость недвижимости, тем больше страховое возмещение получит владелец недвижимости. К сожалению, в России часто занижают рыночную стоимость недвижимости при оформлении страховки. Это может происходить из-за низкого качества оценки или намеренного искажения её результатов, о чём свидетельствуют судебные разбирательства в этой сфере.

При определении страховой суммы важно учитывать:

- Восстановительную стоимость – это сумма, необходимая для восстановления объекта после ущерба [11]. Она может отличаться от рыночной стоимости, особенно в условиях растущих цен на строительство;

- Рыночная стоимость на момент страхования. Страховые компании часто основывают свои расчеты на текущей рыночной стоимости, чтобы избежать недострахования или переплаты.

Правильная оценка рыночной стоимости позволяет страховым компаниям устанавливать адекватные премии и минимизировать риски.

Кроме того, рыночная стоимость учитывается при определении страховых тарифов. Страховые компании могут устанавливать разные тарифы для объектов с разной рыночной стоимостью, чтобы учесть риски, связанные с каждым объектом.

Несмотря на важность рыночной стоимости для кредитования и страхования недвижимости, существуют некоторые проблемы, связанные с её оценкой. Одной из главных проблем является недостаток достоверных данных о рыночных сделках с недвижимостью. Это затрудняет применение сравнительного метода оценки и может привести к искажению результатов оценки. Сейчас есть государственные и негосударственные организации, которые занимаются сбором данных о сделках купли-продажи собственности. Однако эти данные часто неполные, разрознены по ведомствам и типам, а получение официальной информации о собственности, её владельцах и участниках сделок может быть сложным.

Чтобы облегчить процесс оценки, необходимо систематизировать, стандартизировать и упорядочить эту информацию в виде официальных баз данных. Это позволит использовать их для получения обоснованных данных и послужит информационной основой для оценки стоимости недвижимости.

Также стоит отметить, что рыночная стоимость недвижимости подвержена влиянию различных экономических факторов, таких как:

- Экономический рост: увеличение доходов населения ведет к повышению спроса на жилье, что, в свою очередь, увеличивает рыночную стоимость;
- Процентные ставки: изменения в процентных ставках могут

повлиять на доступность кредитов, что отражается на рыночной стоимости недвижимости;

- Инфляция: высокий уровень инфляции может привести к росту цен на строительство и, как следствие, к увеличению рыночной стоимости объектов.

Перспективы развития практики применения рыночной стоимости связаны с развитием информационных технологий и созданием баз данных о рыночных сделках с недвижимостью. Это позволит повысить точность и достоверность оценки рыночной стоимости и сделать кредитование и страхование недвижимости более эффективными и надёжными.

Таким образом, практика применения рыночной стоимости в сфере кредитования и страхования недвижимости имеет большое значение для развития этих сфер. Оценка рыночной стоимости позволяет определить реальную стоимость недвижимости и её способность выступать в качестве обеспечения по кредиту или страхового возмещения. Развитие информационных технологий и создание баз данных о рыночных сделках с недвижимостью будут способствовать повышению точности и достоверности оценки рыночной стоимости.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 05.12.1994. № 32, ст. 3301. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 15.01.2025).

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (последняя редакция). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) (дата обращения: 15.01.2025).

3. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» №237 ФЗ от 03.07. 2016 (последняя редакция). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 15.01.2025).

4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)». URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_180064/#dst100009](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/#dst100009) (дата обращения: 15.01.2025).

5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» URL: [:http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_160678/76df77d9a6013](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/76df77d9a6013)

003f54d591e78864ebd67908f32/#dst100008 (дата обращения: 15.01.2025).

6. Варламов А. А., Комаров С. И. Оценка объектов недвижимости. – М.: Форум, 2020. – 288 с.

7. Григораш Е.В., Невинская Н.В., Олейников Г.А. Методы и подходы оценки земельных участков. Снижение кадастровой стоимости//Вестник Московского университета им. С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2016. № 4 (19). С. 43-51.

8. Григораш Е.В., Самодурова С.А., Мышовская Л.П., Григораш В.В. Особенности оценки права требования на современном этапе // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2024. № 4-1.С. 36-43.

9. Комов В. Н., Родин А., Алакоз В. Земельные отношения и землеустройство. – М.: Русслит, 2021. – 512 с.

10. Самодурова С.А., Баринов В.Н. Концепция стратегического управления сбалансированным развитием региона // ФЭС: Финансы. Экономика. 2023. № 7. С. 24-30.

11. Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. Основы экономики недвижимости: учебное пособие. Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2024. 189 с.