

## **ОСОБЕННОСТИ ПОДБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

Подбор объектов-аналогов является ключевым этапом в процессе оценки недвижимости инвестиционного анализа и определения рыночной стоимости имущества.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

1) Переданные права собственности. В первую очередь должно быть учтено соответствие прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

2) Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости цена, по которой осуществляется сделка, меняется.

3) Время продажи. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и на окраине, имеют зачастую разницу в стоимости.

5) Физические характеристики объекта недвижимости. Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

6) Экономические характеристики. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, применение скидки к арендной плате и отклонение от целевого использования.

7) Наличие движимого имущества. Необходимо исключать из цены продажи сравниваемого объекта стоимости движимого имущества.

Таким образом, комплексный подход к учету перечисленных критериев позволяет минимизировать погрешности, адаптировать данные аналогов к оцениваемому объекту и обеспечить достоверность расчета рыночной стоимости.

## **ЛИТЕРАТУРА**

1. Шляева Д. В., Карпеня Е. А. Основные критерии выбора сопоставимых объектов [Электронный источник] / Репозиторий БНТУ. – Режим доступа: <https://rep.bntu.by/bitstream/handle/data/36077/128-132.pdf?sequence=1&isAllowed=y>– Дата доступа: 30.03.2025.