

Д. В. Сасько^{1✉}, В. И. Сударева¹

Использование квартир в качестве аналогов для оценки рыночной стоимости апартментов

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: snow.slower@yandex.ru

Аннотация. В данной статье рассматривается вопрос о возможности использования квартир в качестве аналогов при использовании сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости апартментов. Также рассматриваются апартменты как вид недвижимого имущества, который используется для проживания, однако вместе с тем с юридической стороны является нежилым помещением, предназначенным для временного пребывания людей, чаще всего используемое в качестве коммерческой недвижимости. Рассмотрено количество возможных аналогов апартментов на территории города Новосибирск, а также какие поправки используются, если в качестве аналогов выступают квартиры.

Ключевые слова: Апартменты, рыночная стоимость, оценка, квартиры, коммерческая недвижимость

D. V. Sasko^{1✉}, V. I. Sudareva¹

Using flats as analogues to estimate the market value of apartments

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: snow.slower@yandex.ru

Abstract. This article discusses the possibility of using flats as analogues when using a comparative approach to estimating the market value of apartments. Apartments are also considered as a type of real estate that is used for living, but at the same time, from the legal side, it is a non-residential building intended for temporary residence of people, most often used as commercial real estate. The article considers the number of possible analogues of apartments in the city of Novosibirsk, as well as which amendments are used if apartments act as analogues.

Keywords: Apartments, market value, valuation, flats, commercial real estate

Введение

В настоящее время популярность такого вида недвижимости как апартменты стремительно растет. Это связано с тем, что стоимость апартментов значительно ниже, ведь они относятся к нежилому фонду. Сейчас много застройщиков строят комплексы апарт-отелей, которые относятся к коммерческой недвижимости, предназначенные для временного проживания и с законодательной точки зрения относятся к гостиничным номерам [1,2].

Продавцы апартментов позиционируют объекты как жилые помещения, ведь по своей сути, они таковыми и являются. Будущий собственник сможет в них полноценно жить, но не может оформить постоянную прописку. Также могут возникнуть проблемы с ограниченным доступом к инфраструктуре, ведь

перед застройщиками апартментов не ставится задача строительства рядом больниц, школ, детских садов.

Апартаменты не только строятся как отдельные комплексы, а также оборудуются в помещениях офисного или промышленного назначения, таких как площадки старых заводов, перестроенных для комфортного проживания. Из-за привлекательности апартментов на них растет спрос в связи с этим растет востребованность оценки таких объектов.

Для составления качественного отчета о стоимости апартментов, необходимо учитывать некоторые нюансы.

С юридической точки зрения апартаменты – это коммерческая недвижимость, пригодная для проживания, аналогами для апартментов являются гостиничные номера, однако на рынке недвижимости такие аналоги практически не представлены. Вместе с тем одним из основных видов недвижимости жилого фонда являются квартиры. Они похожи на апартаменты и отличаются более строгим требованиям к строительству, а также инфраструктуре вокруг [3].

Заказчиками оценки на апартаменты могут быть как физические лица, люди среднего возраста, относящиеся к среднему экономическому классу, которые рассматривают апартаменты как помещение для постоянного проживания, так и инвесторы для дальнейшей задачи в аренду или дальнейшей перепродажи.

Целью данной статьи является выявить целесообразность использования квартир в качестве аналогов при использовании сравнительного подхода в процессе оценки рыночной стоимости апартментов, как коммерческой недвижимости пригодной для проживания.

Для достижения данной цели требуется решить следующие задачи:

- провести анализ рынка на наличие апартментов на территории города Новосибирск;
- провести оценку рыночной стоимости апартментом используя квартиры в качестве аналогов.

По результат данного исследования будет сделан вывод о рациональности применения квартир в качестве аналогов при оценке апартментов сравнительным подходом.

Методы и материалы

В данной исследовательской работе основным научными методами исследования является анализ. Был изучен рынок недвижимости города Новосибирска на наличие апартментов. Таким образом рассматривался вопрос об актуальности данного исследования – насколько востребовано строительство апартментов на территории города Новосибирск, а также вопрос о количестве самих апартментов в качестве аналогов на территории города.

Для ответа на вопрос о рациональности использования квартир в качестве аналогов и как сильно они могут влиять на итоговую стоимость оцениваемого объекта, было проанализировано, какие поправки используются при оценке сравнительным методом, была проведена работа по оценке рыночной стоимости сравнительным

подходом. Данные про аналоги брались с сайта «Циан», где представлены объекты недвижимости, как новостройки, так и со вторичного рынка недвижимости.

Результаты исследования

По данным портала «Домклик», спрос на апартаменты более свойственен для крупных и быстро развивающихся городов, а также городов являющимися крупными туристическими центрами. В них, доля апартаментов на июль 2025 года может составлять от 15% до 28% от общей доли объектов недвижимости на рынке. Вместе с тем, в городах, которые не пользуются большим туристическим спросом доля апартаментов от всего рынка недвижимости в основном составляет 2% и менее. Согласно данным исследования, доля апартаментов в городе Новосибирск от общего рынка недвижимости составляет примерно 1,1% [4].

Данное утверждение подтверждается тем, что подобного рода недвижимость интересует в том числе инвесторов, которые заинтересованы в покупке жилья с низкой стоимостью, с целью дальнейшей его сдачи в аренду. В городе Новосибирск для подобных целей представлены такие комплексы как «Апартаменты VOROSHILOV», «Апарт-отель GAGARIN CITY», «Jet Apartments» и другие. Вместе с тем на территории города Новосибирск представлены апартаменты, которые включают в себя помимо помещений, предназначенных для проживания, также помещения для коммерческой деятельности на этажах помимо первого. К таким зданиям можно отнести «Квартал Аэрон», «Freedom» и т.д. Все предложения по продаже апартаментов на территории города Новосибирск отмечены синими точками на рис. 1.

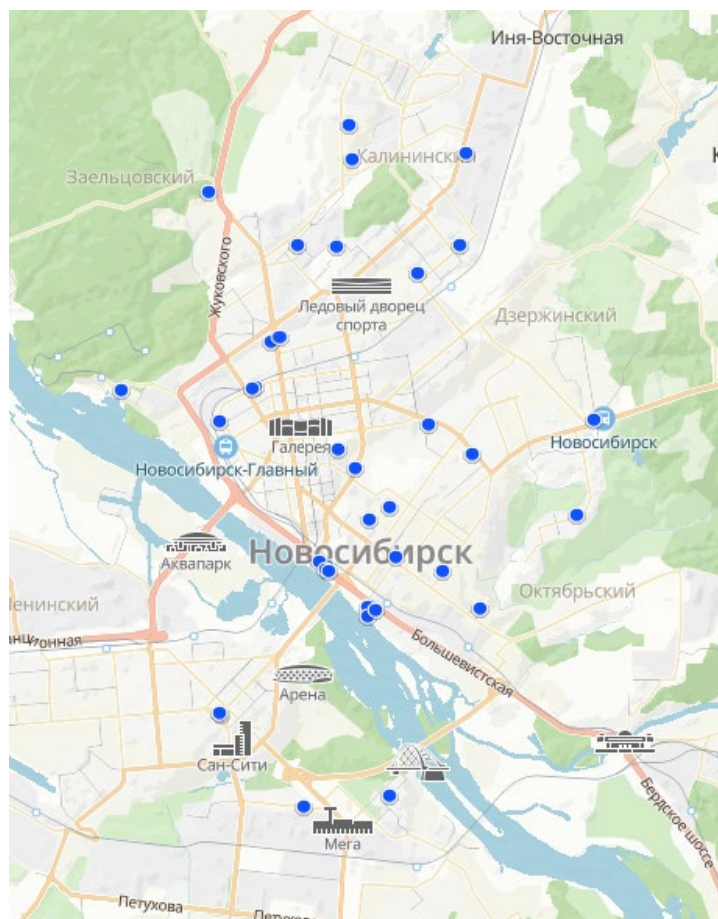


Рис. 1. Предложения о продаже апартаментов.

В Новосибирской области, помимо города Новосибирск, помещения со статус апартаменты не пользуются популярностью. В остальных городах Новосибирской области на рынке недвижимости подобные предложения отсутствуют. Данный факт, подтверждает тезис о том, что апартаменты более свойственны для больших городов и туристических центров. Однако вместе с тем, данный вид недвижимости не имеет сам по себе конкретной привязки к статусу города – апартаменты могут быть построены в любых точках области. В связи с чем, может возникнуть ситуация, когда достаточного количества аналогов для использования сравнительного подхода в оценке рыночной стоимости апартаментов может не оказаться и ближайшим аналогом для апартаментов является квартира.

Квартира является жилым помещением расположении в многоквартирном здании и предназначен для проживания. По своей сути апартаменты являются аналогом для квартир, в связи с тем, что используются для одних и тех же целей, хотя с юридической стороны вопроса они являются совершенно разными.

Чтобы ответить на вопрос о рациональности использования квартир в качестве аналогов для оценки рыночной стоимости апартаментов, было принято проверить данный вопрос на практике. В качестве объекта оценки выступали апартаменты, расположенные на территории ЖК «Апартаменты VOROSHILOV (Апартаменты Ворошилов)». Данный жилой комплекс позиционирует себя как

апарт-отель, состоящий только из апартаментов в среднем площадью от 25 до 27 квадратных метров. Планировка выбранного помещения указана на рисунке 2.



Рис. 2. Объект оценки

Вместе с тем, в качестве аналогов для проведения сравнительного метода, были выбраны квартиры наиболее похожие на выбранные апартаменты [5,6]. Представлены были квартиры, находящиеся вблизи ЖК «Апартаменты Ворошилов», и имеющие наименьшие отличия для сравнения. Таким образом были выбраны квартиры в ЖК «Расцветай на Дуси Ковальчук», «Расцветай на Кропоткина» и «Лебедевский». Выбранные квартиры не имели отличий с выбранными апартаментами по таким характеристикам как отделка, наличие торгового права на недвижимость, время до остановки общественного транспорта. Также выбранные аналоги имели несущественные отличия по площади. В связи с вышеперечисленным, корректировки по поправкам на указанные характеристики были равны 0 и не были указаны в таблице [7]. Каждая из квартир, а также представленные апартаменты были расположены в среднем отдаленности от центра города Новосибирск.

Однако, как было указано ранее, основным отличием апартаментов от квартир является их целевое назначение – это коммерческая недвижимость, созданная с целью проживания. В связи с чем было принято решение о введении поправки на целевое назначение (использование). Расчет поправки (K_H) проводился по формуле 1:

$$K_H = \frac{I_{oo}}{I_{oa}} \quad (1)$$

где, I_{oo} – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;
 I_{oa} – коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога;

Использованные коэффициенты представлены Экономический научный журнал «Оценка инвестиций», онлайн-сервис АФОС [8].

Таким образом результаты проведения оценки рыночной стоимости апартаментов представлены в таблице 1.

Таблица 1

**Результаты проведения оценки рыночной стоимости апартаментов
сравнительным подходом**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата публикации		01.11.2025	30.09.2025	01.11.2025
ЖК	«Апартаменты Ворошилова»	«Расцветай на Дуси Ковальчук»	«Расцветай на Кропоткина»	«Лебедевский»
Параметры сделки				
Площадь	25,37	23,01	28,2	20,7
Стоимость	-	6 200 000	5 700 000	4 410 000
Цена руб. за кв.м.		269 448	202 127,66	213 043,48
Параметры месторасположения				
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитный
Корректировка по типу дома		0%	0%	+8%
Наличие лоджии	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие лоджии		-4,5%	-4,5%	-4,5%
Итоговая корректировка		-4,5%	-4,5%	+3,5%
Параметры использования				
Использование помещения	Коммерческая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость
Корректировка на использование помещения		-30%	-30%	-30%
Итоговая стоимость		180 126	135 122,34	154 350
Среднее значение	156 532,78			
Итоговая цена оцениваемого объекта	3 971 236,63			

Заключение

По результатам проведенного исследования была получена итоговая цена оцениваемого объекта. Сравнивая полученный результат с имеющимися предло-

жениями апартamentов в ЖК «Апартamentы VOROSHILOV», а также иными представленными апартamentами в других ЖК на рынке недвижимости, можно сделать вывод, что итоговая стоимость вышла аналогичной среднему ценовому сегменту в данной области.

Таким образом, можно сделать вывод, что при отсутствии аналогов в качестве апартamentов, квартиры могут быть использованы в качестве аналогов для использования сравнительного метода. Однако, вместе с тем, стоит учитывать нюансы, что апартamentы все же являются коммерческой недвижимостью. Для более корректного проведения оценки рыночной стоимости сравнительным методом все же стоит учитывать то, для какого использования изначально представлено указанное помещение. В случае исключения данной корректировки, цена за апартamentы может быть завышенной, что может отпугнуть заинтересованных лиц в приобретении апартamentов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации».
2. Е. Ю. Цуканова, А. А. Галшоян, Апартamentы как объект недвижимости: правовой статус и степень нормативной определенности // Вопросы развития современной науки и техники. 2021. №2. – [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/apartamenty-kakobekt-nedvizhimosti-pravovoy-status-i-stepen-normativnoy-opredelennosti>.
3. Д. В. Сасько, Е. С. Стегниенко, Объекты недвижимости в учетно-регистрационной системе: новеллы законодательства, Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2023. – Т. 7, № 2. – С. 203-207.
4. Спрос и предложение на апартamentы смещается из мегаполисов к туристическим центрам. Журнал Домклик – [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/spros-i-predlozhenie-na-apartamenty-smeshaetsya-iz-megapolisov-k-turisticheskim-centram>.
5. А. А. Зима, Ю. Н. Касимова, Оценка стоимости объектов недвижимости: подходы и методы // Вестник науки. 2024. №12 (81). – [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-podhody-i-metody>.
6. Н.К. Барамзин, Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости выпуск №3. – [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.esm-invest.com/ru/Adjustment-for-appointment-2020>.
7. В.В. Мищенко, В.А. Мищенко, Вопросы применения сравнительного подхода при оценке недвижимости // Вестник КузГТУ. 2014. №4 (104). – [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-primeneniya-sravnitelnogo-podhoda-pri-otsenke-nedvizhimosti-1>.
8. РОО, Сборник корректировок «квартиры» 2024 – [электронный ресурс] – Режим доступа: http://sroro.ru/press_center/news/3919983/.
9. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».
10. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 (ред. от 30.11.2022) «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

© Д. В. Сасько, В. И. Сударева, 2026