

Оценочное зонирование сегмента «Многоквартирных домов (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» в г. Комсомольске-на-Амуре

Для отражения сложившейся ситуации на рынке многоквартирных жилых домов г. Комсомольска-на-Амуре в процессе определения кадастровой стоимости проведено оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории на ценовые зоны, утверждено протоколом заседания рабочей группы от 13.02.2019г.

Для целей кадастровой оценки ценовая зона - часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

Оценочное зонирование заключается в систематизации на дату определения кадастровой стоимости рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости.

В соответствии с п. 6.6 Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке¹ для проведения оценочного зонирования используется кадастровый план территории субъекта Российской Федерации или муниципальных образований на дату определения кадастровой стоимости.

Таким образом, в качестве территориальной основы для создания ценового зонирования г. Комсомольска-на-Амуре была выбрана система кадастрового деления города. В качестве элементов системы выступают кадастровые кварталы, которые без пропусков и наложений покрывают всю территорию города.

При проведении оценочного зонирования использовались типовые объекты недвижимости. Под типовым объектом недвижимости понимается объект недвижимости, основные экономические характеристики которого соответствуют спросу и предложению на рынке в разрезе оценочной группы. Для выбора типового объекта в оценочной группе проводился анализ всей собранной рыночной информации.

При расчете основных показателей рынка недвижимости учитывалась удельная стоимость предложения (за 1 кв.м.).

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень - уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень - уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

В результате проведенного анализа рынка многоквартирных жилых домов за 2018 год выбран типовой объект (Таблица 1).

Таблица 1 Типовой объект оценочной группы сегмента «Многоквартирных домов (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»

Наименование функциональной группы	Критерии		
	1 уровень	2 уровень	3 уровень
Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной застройки)	3-комн. квартира	Планировка «Улучшенная»	Класс качества «эконом»

¹ Утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017г. №226

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Уторговывание является экономической корректировкой. Однако сам по себе процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем, данная корректировка, являясь важной при заключении сделки.

Уторговывание в текущем периоде (в 2018 г.) времени является скидкой к цене продажи (т.е. стоимость снижается в процессе торга). Средняя величина скидки в отчетном периоде составила 8,2%.

Анализируемый рынок оферт был нанесен на картографическую основу.

Для части микрорайонов г. Комсомольска-на-Амуре были отредактированы границы: микрорайон не делился, изменялись только его внешние границы – в микрорайон включались целиком кадастровые кварталы, находящиеся в данном микрорайоне и относящиеся к тому или иному виду функционального использования в соответствии с правилами землепользования застройки города:

- микрорайон Амурсталь;
- ул. Вагонная;
- микрорайон Таежный;
- микрорайон Огнеупорный;
- микрорайон Большая Хапсоль;
- микрорайон Малая Хапсоль;
- микрорайон Попова;
- микрорайон Дружба;
- микрорайон Берлин;
- микрорайон Старт;
- микрорайон Западный;
- район станции Комсомольск-Сортировочный;
- микрорайон Менделеева;
- микрорайон Индустриальный.

Далее в каждом кадастровом квартале с помощью ГИС была сделана выборка рынка с достаточно небольшим объемом рыночных данных (от общего количества), которые в свою очередь были проверены на нормальность распределения, отсеив грубых погрешностей (критерий Смирнова-Граббса²). Для каждой территориальной единицы города был проанализирован состав ценообразующих факторов и их значения, в результате чего выявлен основной ценообразующий фактор, оказывающий существенное влияние на рыночную стоимость - удаленность от центра города, остальные ценообразующие факторы внутри квартала идентичны. Вычислено среднее значение цены за 1 кв.м. типового объекта внутри каждого квартала, составлена таблица значений удельного показателя рыночной стоимости типового объекта для каждого квартала или микрорайона города Комсомольска-на-Амуре (Таблица 2).

Таблица 2 Удельный показатель стоимости типового объекта по кварталам/микрорайонам г. Комсомольска-на-Амуре

Кадастровый номер/Название микрорайона	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.
27:22:0011404	34 754
27:22:0020101	10 043
27:22:0020603	33 832
27:22:0030101	32 569
27:22:0030102	34 324
27:22:0030103	33 078
27:22:0030104	35 575
27:22:0030202	38 205
27:22:0030203	39 427
27:22:0030204	39 031
27:22:0030205	38 121
27:22:0030206	37 764
27:22:0030207	35 502
27:22:0030208	30 625
27:22:0030209	36 577
27:22:0030301	36 681

² <https://arhiuch.ru/lab4.html>





Кадастровый номер/Название микрорайона	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.
27:22:0030302	33 292
27:22:0030303	36 825
27:22:0030304	32 343
27:22:0030306	39 378
27:22:0030307	31 882
27:22:0030308	34 778
27:22:0030309	38 523
27:22:0030401	36 862
27:22:0030403	44 144
27:22:0030404	39 941
27:22:0030405	41 121
27:22:0030406	38 017
27:22:0030407	36 968
27:22:0030408	39 939
27:22:0030409	44 161
27:22:0030410	40 311
27:22:0030411	41 223
27:22:0030501	40 470
27:22:0030502	43 458
27:22:0030503	44 125
27:22:0030504	39 492
27:22:0030506	40 370
27:22:0030507	37 979
27:22:0030508	37 187
27:22:0030509	39 582
27:22:0030510	39 478
27:22:0030511	41 481
27:22:0030601	40 685
27:22:0030602	40 700
27:22:0030603	39 224
27:22:0030604	38 976
27:22:0030605	39 352
27:22:0030606	37 406
27:22:0030607	35 723
27:22:0030702	32 848
27:22:0030703	35 302
27:22:0030812	29 906
27:22:0031001	35 316
27:22:0031002	35 385
27:22:0031004	24 411
27:22:0031005	26 782
27:22:0031010	33 790
27:22:0031101	39 505
27:22:0031103	31 696
27:22:0031104	35 513
27:22:0031107	36 592
27:22:0031108	36 606
27:22:0031109	39 151
27:22:0031201	36 858
27:22:0031202	43 324
27:22:0031203	28 260
27:22:0031204	36 309
27:22:0031205	33 405

Кадастровый номер/Название микрорайона	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.
27:22:0031304	35 126
27:22:0031401	37 231
27:22:0031402	36 960
27:22:0031501	36 430
27:22:0031502	36 577
27:22:0031601	38 813
27:22:0031602	37 339
27:22:0031603	37 559
27:22:0031605	36 646
27:22:0031606	34 090
27:22:0031705	35 587
27:22:0031802	37 346
27:22:0031804	35 967
27:22:0040101	26 276
27:22:0040208	29 267
27:22:0040209	33 547
27:22:0040210	27 549
27:22:0040301	32 906
27:22:0040321	33 414
27:22:0040401	35 130
27:22:0040402	34 550
27:22:0040403	35 022
27:22:0040404	36 971
27:22:0040501	35 086
27:22:0040502	31 948
27:22:0040503	34 612
27:22:0040504	37 901
27:22:0040505	33 764
27:22:0040506	38 026
27:22:0040604	29 863
27:22:0040606	34 123
27:22:0040701	36 128
27:22:0040702	30 771
27:22:0040801	31 072
27:22:0040802	31 533
27:22:0040804	31 580
27:22:0040910	29 481
27:22:0051104	15 393
27:22:0051106	28 302
27:22:0051112	18 987
27:22:0051201	31 156
27:22:0051207	29 429
27:22:0051306	30 063
27:22:0051311	23 574
27:22:0051312	24 005
микрорайон Амурсталь	19 824
микрорайон Берлин	12 554
микрорайон Дружба	24 945
микрорайон Западный	15 647
микрорайон Индустриальный	16 525
микрорайон Малая Хапсоль	21 310
микрорайон Менделеева	18 238
микрорайон Огнеупорный	17 876

Кадастровый номер/Название микрорайона	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.
микрорайон Попова	15 049
район станции Комсомольск-Сортировочный	18 258
микрорайон Старт	14 741
микрорайон Таежный	19 961
ул. Вагонная	19 599

Используя аппарат кластерного анализа ГИС MapInfo объем данных агрегировался в 4 зоны. Каждой зоне было присвоено цветовое значение (Таблица 3).

Таблица 3 Оценочное зонирование сегмента «Многоквартирные жилые дома (дома средне-и многоэтажной жилой застройки)»

Номер ценовой зоны	Описание ценовой зоны	Диапазон цен (минимальное-максимальное; среднее значение) руб./кв.м.	Разница между зонами, %
1 	Зона высокой ценности (Административно-культурный, исторический центр города). Район исторической застройки города, наиболее экономически и инвестиционно привлекательный для населения. Характеризуется высокоразвитой инфраструктурой, наличием объектов культуры и бытового обслуживания, наличием крупных торговых, гостиниц, рекреационных зон, престижностью проживания, высокой плотностью застройки, а также наличием улиц с оживленным пешеходным потоком, хорошо известных как в городе, так и за его пределами. Высокая транспортная доступность.	35 631 – 44 161; 38 744	
2 	Зона средней ценности. Характеризуется наличием небольших торговых центров и бутиков, локальных рынков, магазинов различной специализации, предприятий общепита. Средняя плотность застройки. Нормальная транспортная доступность до объектов социального значения.	27 102 – 35 631; 32 770	15 %
3 	Окраины административных центров города. Уровень развития инфраструктуры ниже среднего, обычно эти территории включают магазины шаговой доступности, некоторые объекты бытовых услуг. Транспортная доступность – ниже среднего.	18 572 – 27 102; 22 698	31 %
4 	Зона низкой ценности (отдаленные районы). Характеризуется низко развитой инфраструктурой. Обычно это отдаленные районы смешанной застройки, расположенные на окраине административных районов. Ограниченный набор объектов локальной социальной инфраструктуры. Удаленность от объектов общегородского масштаба. Низкая транспортная доступность.	10 043 – 18 572; 15 433	32 %

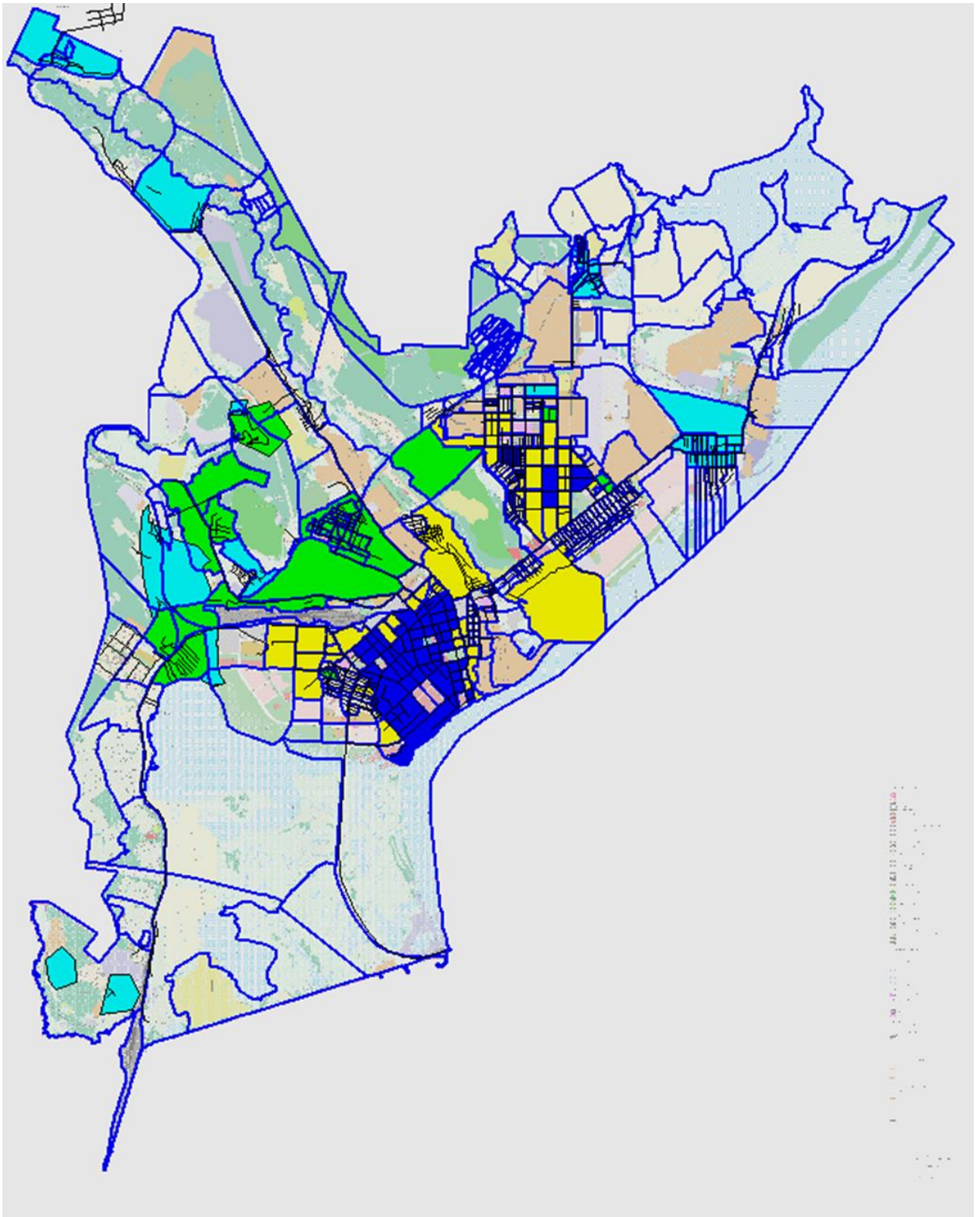


Рисунок 1 Оценочное зонирование сегмента «Многоквартирные жилые дома (дома средне-и многоэтажной жилой застройки)»