

ФАКТОРЫ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Анастасия Леонидовна Ильиных

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Одной из важнейших предпосылок эффективного использования земельных ресурсов и объектов недвижимости является корректное определение его кадастровой или рыночной стоимости, позволяющее установить обоснованные размеры платежей за землю и недвижимое имущество, в первую очередь, налоговые платежи. Рассмотрен состав основных факторов формирования стоимости объектов недвижимого имущества для целей кадастровой и рыночной оценки. Выделены факторы стоимости, характерные для жилых помещений.

Ключевые слова: фактор стоимости, объект недвижимости, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, жилое помещение

FACTORS OF FORMATION OF REAL ESTATE VALUE

Anastasiya L. Ilyinykh

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Assoc. Prof., Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

One of the most important prerequisites for the effective use of land resources and real estate objects is the correct determination of its cadastral or market value, which allows you to establish reasonable amounts of payments for land and real estate, primarily tax payments. The composition of the main factors of the formation of the value of real estate objects for the purposes of cadastral and market valuation is considered. The cost factors characteristic of residential premises are highlighted.

Keywords: pricing indicator, real estate object, market value, cadastral value, dwelling

Введение

Кадастровая и рыночная стоимость земель и объектов недвижимости имеют тесную взаимосвязь и оказывают существенное влияние на формирование муниципальных бюджетов не только за счет земельного и имущественного налога, но и в связи с необходимостью определения начальной цены лота при предоставлении земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также недвижимого имущества на торгах/ аукционах в аренду или в собственность [1-13].

При оценке объектов недвижимости, в том числе земельных участков и жилья, существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние. К значительным (для объектов жилого фонда) от-

носятся - местоположение, т.е. район (ценовая зона высокой, средней и низкой цены); отдаленность дома от транспортных артерий, торговых и развлекательных центров.

Жилищный фонд занимает весьма значительный сегмент современного рынка недвижимости в России. Жилые помещения всегда пользуется спросом у потенциальных покупателей, как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. В результате высокого спроса на данный сегмент, тенденция предложения на продажу соответственно увеличилась.

Рынок жилой недвижимости на сегодняшний день весьма разнообразен, объекты жилой недвижимости обладают различным набором свойств/ характеристик, таких как физические (материал изготовления, внутренняя планировка, отделка объекта и др.), субъективных, определяемых точкой зрения покупателя (близость к центру, наличие шума и др.) и т.д. Многообразие свойств объекта жилой недвижимости обуславливает различный диапазон цены предложения на рынке недвижимости.

Методы и материалы

При выполнении исследования применялись общие методы (наблюдение, обобщение, сравнение, синтез, системный анализ). Основой статьи являются: нормы законодательства в оценочной деятельности, методика кадастровой оценки.

Результаты

На основании проведенного анализа ценообразующих факторов (факторов стоимости) объектов недвижимости, уточнены их укрупненные классификации [14].

В Методических указаниях о государственной кадастровой оценке содержится группировка факторов стоимости земельных участков и объектов недвижимости (рис. 1) [15].



Рис. 1. Факторы стоимости для целей кадастровой оценки

Для характеристики непосредственного окружения и сегмента рынка объектов недвижимости присущи определенные факторы стоимости (рис. 2).

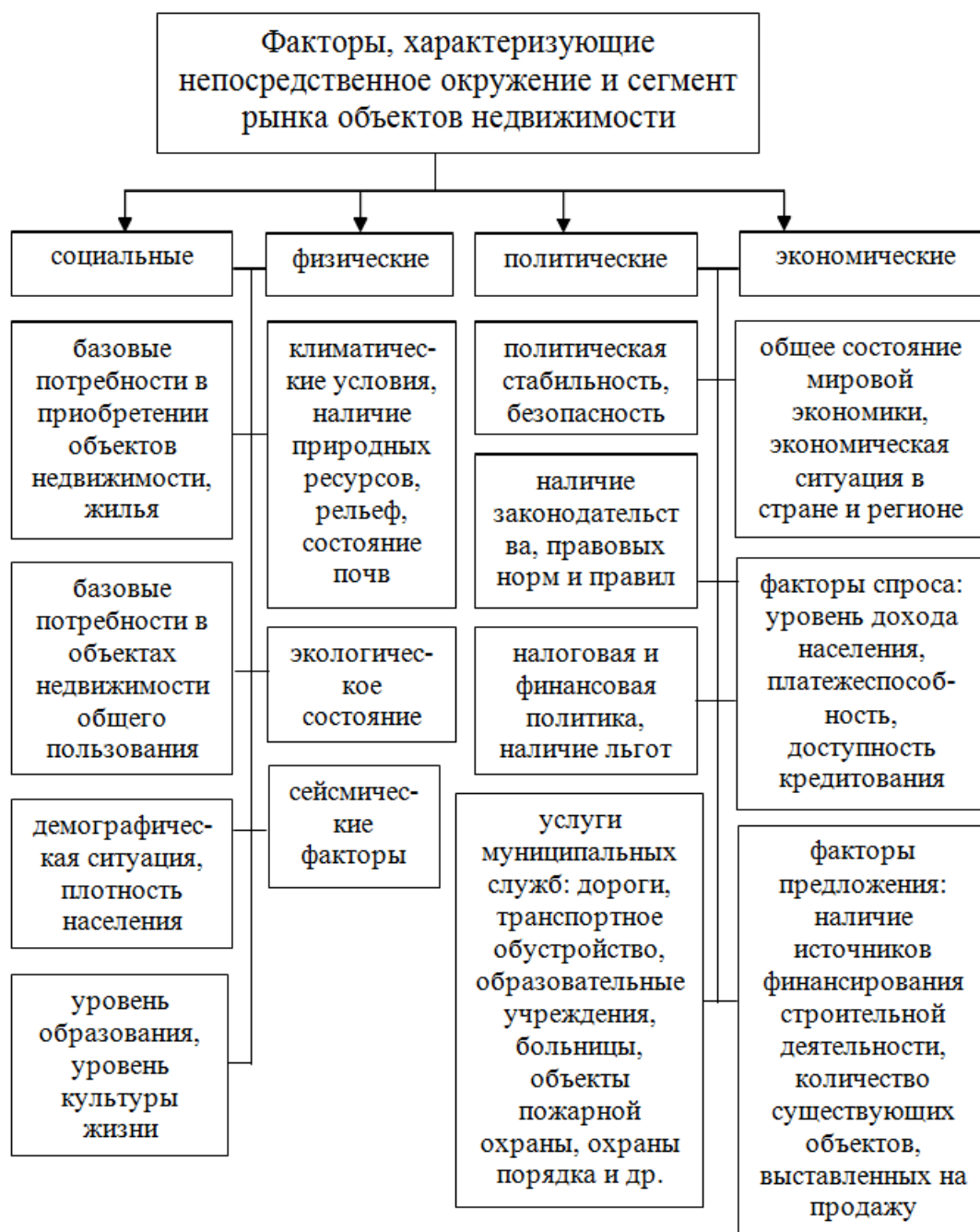


Рис. 2. Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

Состав факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость недвижимости: локальные, экономические, социальные и политические (рис. 3).



Рис. 3. Факторы, оказывающие влияние на формирование стоимости недвижимости

Указанные выше факторы в большей степени присущи объектам жилого фонда.

Обсуждение

Преимуществами первичного рынка жилых помещений для потенциальных покупателей выступают различные факторы, преобладающими из которых выступают: новое жилье, ранее не эксплуатируемое на рынке жилой недвижимости, соответственно это новые коммуникации и инженерные системы; наиболее высокое предложение недорогих ликвидных квартир, это возможность сделать самостоятельный ремонт в новом жилье. Существуют и другие конкурентные преимущества, такие как покупка квартиры, за более низкую стоимость на ранних стадиях строительства дома, но не следует забывать, что данный метод приобретения жилья рискованный. После введения эскроу-счетов, некоторые застройщики начинают продажи квартир уже на завершающем этапе строительства, чтобы не делать скидок инвесторам.

Одним из главных недостатков первичного рынка жилья выступает то, что продаются объекты, на которые не существует право собственности, то есть фактически продажами на данном рынке выступают объекты, которые существуют только в проекте на бумаге, даже если возведение дома уже началось. Если покупатель участвует в программе долевого строительства, то временной интервал от заключения договора долевого участия до момента получения квартиры значительно больше, чем на рынке вторичного жилья.

Вторичный рынок жилых помещений – это весьма привлекательный рынок для потенциальных покупателей, так как на нем представлены квартиры разнообразных ценовых категорий и качества.

На ценообразование на вторичном рынке жилья играют различные факторы: во-первых, это месторасположение жилого дома. Как правило, дорогостоящее жилье для потенциальных покупателей расположено в центральной части города, поскольку инфраструктура указанных районов достаточно хорошо развита, а наиболее дешевое жилье расположено в отдаленных от центра города районах.

Одним из преимуществ вторичного рынка жилья является то, что временной интервал ожидания у покупателя снижается, так как при совершении сделки покупатель может сразу получить ключи от квартиры.

Но следует отметить, что помимо положительных сторон, у вторичного рынка жилья есть свои отрицательные стороны это: старые коммуникации и инженерные сети; низкие потолки, не комфортные планировки, у некоторых объектов большая юридическая история и др.

Также влияние на стоимость жилых объектов недвижимости оказывает тип дома, в котором расположена квартира. И, зачастую, это не только год постройки, но и планировка и размеры жилых и вспомогательных комнат. Поскольку существует типовая застройка, улучшенной планировки и индивидуальные проекты, весьма затруднительно провести ранжирование. Тем не менее, метод экспертных оценок позволит распределить ценность фактора «планировка жилого помещения».

Существует еще целый ряд субъективных факторов, которые также оказывают существенное влияние при определении стоимости жилой недвижимости.

При оценке недвижимости обращается внимание на качество ремонта, планировку квартиры: солнечная или теневая сторона. На цену влияет расположение комнат, то, в каком состоянии находятся внутренние коммуникации и были ли заменены окна. Также оценивается состояние подъезда, близость нахождения основных объектов инфраструктуры.

Не маловажным фактором, способным повысить стоимость квартиры (жилого помещения), является близость дома к крупным торгово-развлекательным центрам или зеленым зонам. С повышающим коэффициентом могут быть оценены кирпичные и монолитные дома. Также благоприятным фактором является небольшое количество квартир на этаже; улучшенные планировки/перепланировки; выход окон квартиры на две стороны; отдельный санузел, еще лучше - несколько таких помещений в квартире; новые коммуникации; пластиковые окна; отопительное оборудование, счетчики учета воды, газа.

Понизить же стоимость жилого помещения могут такие его характеристики как близость промышленных предприятий; деревянные перекрытия в старых домах; удаленность от основных транспортных магистралей города; отсутствие необходимой инфраструктуры; окна, выходящие на проезжую часть; ветхие коммуникации; неудачная планировка (все смежные комнаты) или если квартира является угловой.

Весьма важен учет фактора наличия источников, представляющих собой действующую или потенциальную экологическую опасность, очагов возможных катастроф. Загрязнение от таких источников может распространиться на обширную территорию, поэтому в зависимости от его типа создаются санитарно-защитные зоны необходимых размеров.

Заключение

Таким образом, классифицировать факторы формирования стоимости (ценообразующие факторы) целесообразно для земельных участков исходя из вида разрешенного использования и для объектов недвижимости жилого и нежилого фонда – по назначению. Жилые помещения являются одними из самых унифицированных из всех объектов недвижимости, но при этом даже у них есть гораздо больше ценообразующих факторов, чем это принято при упрощенной сравнительной оценке, когда считается, что в каждом конкретном районе похожие квартиры стоят примерно одинаково. Предметом торга при продаже могут стать такие важные параметры, как возраст постройки, материал стен, качество отделки, угловая или не угловая квартира, теплая или холодная.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017). – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс». – Загл. с экрана.

2. Дубровский А. В., Махт В.А., Козочкина Е.А. Совершенствование методической основы государственной кадастровой оценки объектов жилого фонда [Текст] // Вестник СГУГиТ. – 2017. – № 4 (22). – С. 25-35.
3. Дубровский А.В., Подрядчикова Е.Д. К вопросу совершенствования системы оценки недвижимого имущества на основе расчета показателя социальной комфортности// Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – 4/с. – С. 153-157.
4. Дубровский А.В., Подрядчикова Е.Д. Классификация способов картографической визуализации показателей социальной комфортности территории населенного пункта// Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – 5/с. – С. 199-202.
5. Ильиных А.Л., Вишнякова А. В. К вопросу о кадастровой оценке земель садоводческих и огороднических объединений (на примере Новосибирской области)// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. Конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : Междунар. науч. Конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика при-родопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – С.80-89.
6. Ильиных А.Л., Гиниятов И.А. К вопросу о классификации факторов, влияющих на эффективность сельскохозяйственного землепользования// Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр., 17–21 апреля 2017 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. – С.139-143.
7. Ильиных А. Л., Киселева А. О., Колесников А. А. Использование дифференцированных характеристик при вычислении кадастровой стоимости земель населенных пунктов с применением открытых геоданных // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр., 13–25 апреля 2015 г., Новосибирск: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 4 т. Т. 3. – Новосибирск: СГУГиТ, 2015. – С. 121-126.
8. Ильиных А.Л., Ключниченко В.Н., Межуева Т.В. К вопросу о методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. Конгр., 23–27 апреля 2018 г., Ново-сибирск : Междунар. науч. Конф. «Экономи-ческое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеуст-ройство, лесо-устройство, управление недви-жимостью» : сб. материалов в 2 т. Т. 2. – Но-восибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 214-223.
9. Ильиных А.Л., Пименова В.Р. Перспективы усовершенствования процедуры кадастровой оценки недвижимости// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVI Междунар. науч. конгр., 18 июня – 8 июля 2020 г., Новосибирск [Текст] : сб. материалов в 8 т. Т. 7: Международная научно-технологическая конференция студентов и молодых ученых «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. № 2. – С. 31-35.
10. Ильиных А.Л., Пименова В.Р. Проблемные вопросы определения кадастровой стоимости недвижимости// Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения [Текст] : сб. материалов III Национальной научно-практической конференции, 27–29 ноября 2019 г., Новосибирск. В 2 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. – С. 90-94.
11. Карпик А.П. Анализ состояния и проблемы геоинформационного обеспечения территорий// Известия высших учебных заведений// Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 3-7.
12. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе : монография. – Новосибирск : СГГА, 2010. – 280 с.
13. Межуева Т.В. О новых правилах проведения государственной кадастровой оценки земель // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф.

«Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С.43–46.

14. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина, В. Н. Москвин, А. В. Вишнякова // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150–169.

15. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. № 226. – Режим доступа: <https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi/>. – Загл. с экрана.

© А. Л. Ильиных, 2021