

Вертикальное ценовое зонирование для целей информационного обеспечения кадастровой оценки

Д. В. Алексеева¹, А. В. Дубровский¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: daraalekseeva814@gmail.com

Аннотация. В данном исследовании был проведен анализ зависимости стоимости жилого недвижимого имущества от этажности самих зданий. В результате были созданы трехмерные карты, которые позволяют улучшить качество кадастровой оценки, а также рассчитать примерную доходность от строительства и продажи недвижимости в многоэтажных жилых домах.

Ключевые слова: вертикальное ценовое зонирование недвижимости, рыночная оценка объектов жилого имущества, информационное обеспечение кадастровой деятельности, трехмерные карты ценового зонирования

Vertical price zoning for information support of cadastral valuation

D. V. Alekseeva¹, A. V. Dubrovsky¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: daraalekseeva814@gmail.com

Abstract. In this study, an analysis of the dependence of the value of residential real estate on the number of storeys of the buildings themselves was carried out, based on the market value of analogous objects. As a result, three-dimensional maps were created that allow improving the quality of the cadastral valuation, as well as calculating the approximate profitability from the construction and sale of real estate in multi-storey residential buildings.

Keywords: vertical price zoning of real estate, market valuation of residential property, information support of cadastral activities, three-dimensional price zoning maps

Актуальность данной темы, заключается в том, что в настоящее время происходит большое количество манипуляций с жилым имуществом, в конкретном случае – купли-продажа жилого помещения в многоквартирном доме. В данной статье поднимается следующая тема: как этажность может повлиять на стоимость квартир, а также факторы, влияющие на это.

Цели данной работы: выявить важность проведения вертикального ценового зонирования.

В связи с поставленной целью были последовательно решены следующие задачи:

- исследованы классификатор показателей, влияющих на стоимость недвижимости по вертикали;
- проведен анализ необходимости 3D-кадастра в РФ;
- составлено зонирование территории города Новосибирск по ценовым зонам.

Классификатор показателей, влияющих на стоимость недвижимости по вертикали для:

- экологическая – фактор высотности здания (чем выше здание, тем чище воздух);
- социальная – шумовое загрязнение от улицы (проезжей части), минимизация соседей;
- визуальная – освещенность объекта недвижимости, вид из окна.

Двухмерный кадастр объектов недвижимости ведется во многих странах мира, в том числе и в Российской Федерации. Такой вид ведения кадастра позволяет учитывать многоуровневые объекты: дорожные развязки, мосты и туннели, здания нестандартной формы с нависающими этажами, в том числе и для наглядной многоуровневой вертикальной ценовой зависимости города или местности. Что оказывает большое влияние на оценку их кадастровой стоимости.

Из вышеперечисленного можно сделать вывод о необходимости разработки и введения трехмерного кадастра недвижимости на территории РФ. Это могло бы значительно расширить возможности кадастрового учета и механизмы обеспечения прав собственности, планирования и проектирования.

Территория города Новосибирск делится на 56 ценовых зон, включая ближайший пригород. В качестве примера берутся 7 самых востребованных зон:

Темно бордовым цветом обозначаются самые дорогие зоны – это недвижимость, которая находится в Центральном районе

Самые дешёвые объекты недвижимости относительно центра города Новосибирска – это Советский и Кировский районы.

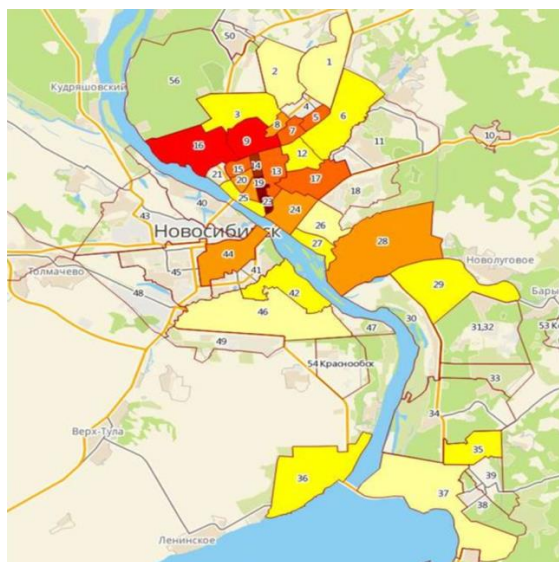


Рис. 1. Самые дорогие ценовые зоны жилой недвижимости города Новосибирск

В качестве наглядного примера ниже приведен проект района города Новосибирск до и после проектирования вертикальной ценовой зоны:

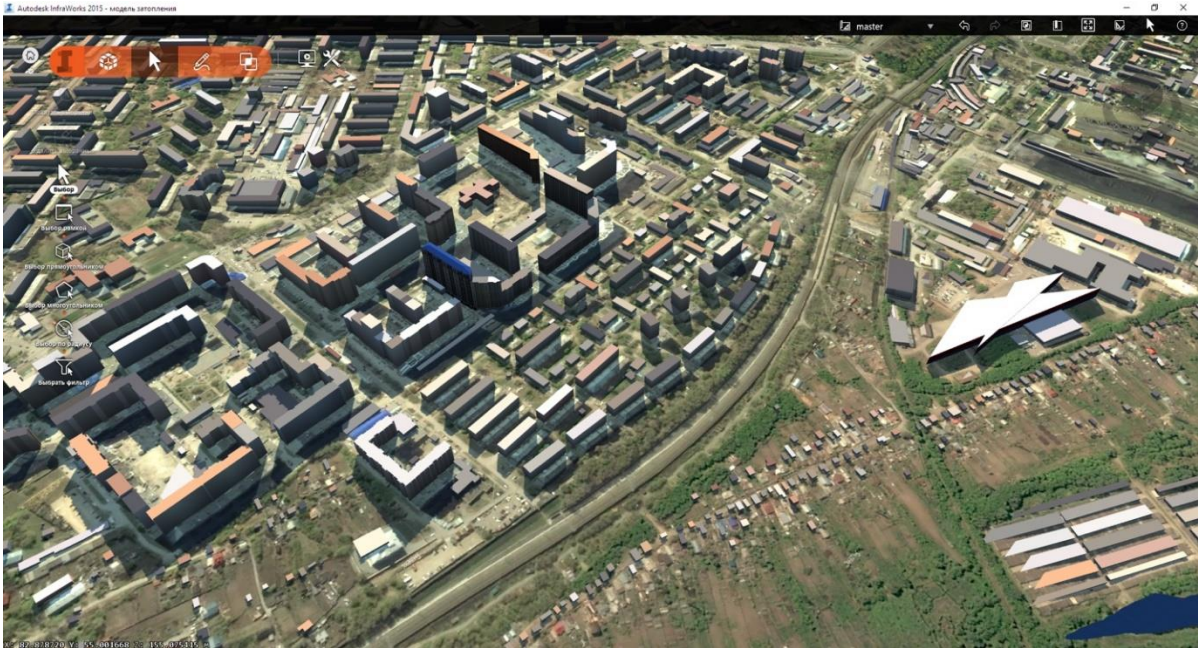


Рис. 2. Район города Новосибирск до проектирования вертикальной ценовой зоны



Рис. 3. Проект вертикальной ценовой зоны

Выполнение вертикального ценового зонирования объектов недвижимости и создание трехмерных карт ценового зонирования является важной технической задачей, решение которой позволит «улучшить» качество кадастровой оценки объектов недвижимости, также эта карта может быть использована для привлечения инвесторов, как покупателей объектов недвижимости, так и для разработки проектов по строительству и прогнозированию доходности от строительства и продажи недвижимости в высокоэтажных домах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Арdziнов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Арdziнов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
2. Архив объявлений[сайт]. URL: <https://ruads.org>
3. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости. В 2 томах. Том 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды. Учебник / В.А. Горемыкин. - М.: Юрайт, 2016. - 400 с.
4. Грибовский, С. В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. - М.: Маросейка, 2019. - 298 с.
5. Грудцына Л. Ю. Справочник риелтора; Эксмо - М., 2015. - 272 с.
6. Мурзин, А. Д. Недвижимость. Основы экономики, оценки и кадастра / А.Д. Мурзин. - М.:Феникс, 2019. - 224 с.
7. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости (для бакалавров) / Е.Н. Иванова. - М.: КноРус, 2015. - 125 с.
8. Касьяненко, Т. Оценка недвижимости: Учебник / Т. Касьяненко. - М.: Проспект, 2019. - 512 с.
9. Наназашвили И.Х. Оценка недвижимости; Архитектура-С - М., 2016. - 533 с
10. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.
11. Официальный сайт «Этажи»: агентство недвижимости: [сайт]. URL: <https://novosibirsk.etagi.com>
12. Разуваев Сергей, Донская Ольга. До последнего квадратного метра. Инструкция по продажам и маркетингу в девелопменте; Манн, Иванов и Фербер - М., 2015. - 176 с.
13. Севостьянов, А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А.В. Севостьянов. - М.: Academia, 2018. - 40 с.
14. Стерник, Г.М. Девелопмент недвижимости. Учебное пособие / Г.М. Стерник. - М.: Проспект, 2017. - 227 с.
15. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов; Экономика - М., 2016. - 608 с.
16. Федотова, М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат) / М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2018. - 176 с.
17. Федотова, М.А. Девелопмент в недвижимости / М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2019. - 284 с.
18. Чайников, В.В. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие / В.В. Чайников, И.В. Куликов. - М.: Юнити, 2016. - 162 с.
19. Шабалин В. Г., Манченко К. И. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтора. Часть 2; Омега-Л, Филинь - М., 2014. - 560 с.
20. Шихмагомедов Алик Маклер; Наука - Москва, 2014. - 480 с.

© Д. В. Алексеева, А. В. Дубровский, 2022