

## **ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ КАК ФАКТОР СТОИМОСТИ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

***Виктория Викторовна Скоринова***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (962)831-14-04, e-mail: vika.28\_96@mail.ru

***Елена Ивановна Лобанова***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат экономических наук, доцент кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (913)921-15-93, e-mail: 11593@mail.ru

Данная статья является продолжением исследования в области ценового зонирования территории. Ранее в статье «Исследование подходов к ценовому зонированию территории населенных пунктов» был изучен теоретический аппарат исследования, определён порядок проведения ценового зонирования и проанализированы основные подходы к ценовому зонированию территории населённых пунктов. Цель данного исследования провести анализ ценового зонирования территории населённых пунктов как фактора стоимости при оценке недвижимости. В статье приведены результаты анализа российского рынка недвижимости. Проанализированы взгляды многих исследователей на термины «ценовое зонирование» и «оценочное зонирование». В области ценового зонирования проведён статистический анализ экспертных мнений профессиональных участников рынка недвижимости, проанализирована нормативная база оценочной деятельности. Показана актуальность исследования ценового зонирования территории населённых пунктов в работе оценщика сравнительным подходом при оценке стоимости недвижимости.

**Ключевые слова:** оценка, стоимость, цена, оценочная деятельность, ценовое зонирование, оценочное зонирование, ценовая зона, оценочная зона, принципы ценообразования, фактор ценообразования, эталонный объект, корректировка.

## **PRICE ZONING OF LOCALITIES AS A COST FACTOR IN REAL ESTATE VALUATION**

***Victoria V. Skorinova***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate, Department of Digital Economy and Management, phone: (962)831-14-04, e-mail: vika.28\_96@mail.ru

***Elena I. Lobanova***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D. (Economics), Associate Professor, Department of Digital Economy and Management, phone: (913)921-15-93, e-mail: 11593@mail.ru

The article is a continuation of the study of price zoning. Earlier in the article "Research of approaches to price zoning of localities" theoretical apparatus of the study was studied, the procedure for conducting price zoning was determined, and the main approaches to price zoning of localities were analyzed. The purpose of this study is to analyze the price zoning of localities as a cost factor

in real estate valuation. The article summarizes the results of analysis of the Russian real estate market. The views of many researchers on the terms "price zoning" and "valuation zoning" are analyzed. In the field of price zoning, a statistical analysis of expert opinions of professional participants in the real estate market has carried out, in addition to expert assessments, the regulatory framework for valuation activities were analyzed. The relevance of the study of price zoning of the territory of localities in the work of the appraiser with a comparative approach to assessing the value of real estate is shown.

**Key words:** valuation, cost, price, valuation activity, price zoning, valuation zoning, price zone, valuation zone, pricing principles, pricing factor, reference object, adjustment.

### *Введение*

Модель рыночной экономики трансформируется с каждым годом, в виду того что Российская Федерация характеризуется значительной пространственной протяжённостью, каждый регион является самостоятельным субъектом управления и планирования экономического и социального развития. Одним из драйверов экономического роста регионов является сектор недвижимости.

По результату исследования консалтинговой компании «Jones Lang LaSalle» по итогам 2019 года объём инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил около 4,1 млрд. долл., что на 41 % выше аналитического периода прошлого года. Данные показатели при сохранении экономической и финансовой стабильности указывали на увеличение объёма транзакций в 2020 году примерно до 4,5 млрд. долл. [1].

Однако согласно анализу рынка недвижимости, первый квартал 2020 года, можно поделить на два периода – это январь-февраль, когда активность на рынке была на обычном уровне; и март, который поставил на паузу развитие рынка недвижимости на фоне эпидемии COVID-19 [2].

Резюмируя аналитическое исследование компании «Jones Lang LaSalle», восстановление экономики согласно текущему состоянию произойдёт во второй половине 2020 года, в то же время точные сроки неизвестны. Ожидается в первой половине 2020 года замедление инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости. Инвесторы будут более подробно проводить оценку рисков, что усложнит процесс заключения сделок; текущие проекты продлятся, а запуск новых сдвинется по срокам на дальнюю перспективу.

Предполагается, что во второй половине 2020 года резко увеличатся инвестиции в недвижимость, так как на рынке наблюдается рекордное количество высоколиквидных средств, а именно 330 млрд. долл. по данным аналитики «Jones Lang LaSalle», что вызовет потребность вложения капитала, поэтому инвестиционная активность останется на высоком уровне. Общий тренд состоит в увеличении инвестиций в недвижимость, ведь недвижимое имущество имеет сравнительно высокую доходность относительно других активов [3].

В условиях сложившейся неопределённости в экономическом развитии и на рынке недвижимости возрастает актуальность и важность оценочной деятельности. Точная и качественная оценка имущества способна придать уверенность и обеспечить поддержку инвестиционной деятельности, банкам и акционерам для работы на рынках капитала. Для этого требуется совершенствование подходов и методов для качественного и точного анализа рыночных данных при оценке недвижимости.

Ценовое зонирование населённых пунктов как фактор стоимости при оценке недвижимости является одним из оптимальных решений для качественного анализа. Ценовое зонирование позволит выявить положительные и отрицательные характеристики объектов недвижимости. Данные характеристики как факторы ценообразования влияют на стоимость объектов недвижимости. Корректная оценка имеет важнейшее значение для определения стоимости недвижимого имущества, при оценке которого стоит учитывать текущее и ожидаемое состояние рынка недвижимости.

На сегодняшний день разработки в области ценового зонирования, при котором учитываются различные факторы, влияющие на стоимость недвижимости, представляют большой интерес для исследований, особенно в сложившейся обстановке в стране и мире [4].

### *Методы и материалы*

Проанализировав взгляды таких исследователей в области оценочной деятельности, как Лазаренкова Е. В., Середович А. В., Антропов Д. В., Репин М. А., Зыкова А. И. и других, а также проанализировав федеральные стандарты оценки (далее – ФСО), следует отметить, что нет единой позиции по содержанию термина «ценовое зонирование». Многие исследователи соединяют, сопоставляют или противопоставляют термины «оценочное зонирование» и «ценовое зонирование». Однако стоит подчеркнуть различия между терминами, при этом, не исключая взаимосвязи между ними [5].

Согласно Приказу Минэкономразвития РФ № 358 от 07.06.2016 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», оценочное зонирование – это разделение территории на территориальные единицы по факторам социально-экономического и иного характера. Оценочные зоны однородны по различным характеристикам. Результатом оценочного зонирования является картограмма оценочных зон в графическом и семантическом видах [6].

Ценовое зонирование – это разделение территории на территориальные единицы, ценовые зоны, с дифференциацией по показателю цены и экономическому развитию. Результат ценового зонирования – это графическое представление территории в виде ценовых зон по стоимостному характеру [7].

Принципы ценообразования – это система формирования цены объекта на рынке недвижимости, которая действует постоянно и определяется на основе объективных экономических законов развития рыночной экономики таких, как закон стоимости; закон спроса и предложения.

## *Результаты*

На основании проведённого анализа были определены основные ценообразующие принципы на рынке недвижимости:

– «субъектный принцип», который означает, что на формирование цены объекта большое влияние оказывает мнение субъекта (собственника, продавца или агента), которые при установлении цены исходят из своих потребностей;

– «факторный принцип ценообразования» указывает, что формирование цены объекта сопряжено с анализом характеристик объекта и сравнением его с аналогами, которые представлены на рынке в момент оценки.

Фактор ценообразования – это причина, основа влияния, движущая сила, которая напрямую или косвенно оказывает воздействие на результат формирования рыночной цены на объект недвижимости.

Фактор ценообразования основан на конкретных показателях рынка, степени экономической оценки социальных, экономических, правовых, территориальных, параметрических характеристиках объекта недвижимости [8].

Каждый фактор имеет свою шкалу в соответствии ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7, а принцип построения шкалы заключается в установлении интервалов физической шкалы состояния того или иного параметра объекта недвижимости от худшего по потребительским свойствам до лучшего, и равным образом от меньшей до большей цены [9].

Экономическая шкала фактора – это набор корректировок к цене эталонного объекта недвижимости, который учитывает различие цен в зависимости от характеристики объекта относительно интервала шкалы фактора.

Эталонный объект – это объект, который обладает максимальным набором значений фактора [10].

Корректировка – это поправка на различия между объектом оценки и его аналогами. При применении корректировок аналоги сравниваются с объектом оценки по ценообразующим факторам, определяются различия по этим факторам, а далее цена объекта-аналога корректируется по выявленным различиям [11].

Эксперты выделяют несколько видов корректировок, которые необходимы для всех процедур сравнения, основанные на главных ценообразующих факторах:

– экономические факторы, которые учитывают влияние уровня развития экономики, стадии экономического цикла и региональных особенностей рынка;

– межвидовые факторы учитывают различия между объектами различных форм, сегментов или подсегментов, видов фактического или наилучшего использования, а также правовые различия;

– объектно-сегментные факторы – это факторы, которые учитывают такие характеристики объекта, как его местоположение, параметры и техническое состояние.

Корректировка между объектами недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \left( \frac{\text{УПС}_{\text{о.о.}}}{\text{УПС}_{\text{ан.}}} - 1 \right) \cdot 100\% \quad (1)$$

где  $K$  – процентная коррекция между удельными стоимостями (1 кв. м.) объекта и аналогов, которые расположены в разных ценовых зонах;

$УПС_{о.о.}$  – эталонное значение рыночной стоимости (1 кв. м.) индивидуальных зданий в градостроительной территориальной зоне, где расположен объект оценки;

$УПС_{ан.}$  – эталонное значение рыночной стоимости (1 кв. м.) индивидуальных зданий в градостроительной зоне, где расположен аналог.

### *Обсуждение*

Эталонные значения показывают ценность территории населённого пункта в рамках конкретной градостроительной территориальной зоны, также позволяют прямым сопоставлением выявить сопоставимость зон, что даёт возможность расширить локацию поиска аналогов (в зонах схожих по ценовой категории), или при сравнении аналогов в зонах различной ценности использовать должный коэффициент.

Анализ факторов влияния на цену позволяет осуществлять сравнение схожих по типу и классу объектов, что является важным условием для создания понятной и прозрачной модели рынка. Необходимо учитывать различия объектов при оценке, при обосновании цены предложения и продажи недвижимости, при формировании цены сделки для риэлторов, брокеров, собственников жилья, а также для застройщика при определении положительных и отрицательных характеристик возводимых объектов недвижимости.

### *Заключение*

В заключении стоит отметить что, ценовое зонирование обеспечивает необходимой информацией участников рынка недвижимости, позволяет рационально управлять имуществом, подтверждает обоснованность принятых инвестиционных и девелоперских решений, обеспечивает контроль сделок на рынке недвижимости.

Результаты ценового зонирования территории населённого пункта как фактора стоимости при оценке недвижимости могут быть использованы при совершении сделок с недвижимостью; для принятия управленческих решений для развития региональной и городской социально-экономической системы; для определения стоимостных размеров ставок арендной платы и для целей анализа работ по государственной кадастровой оценке территории населённых пунктов.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Объем инвестсделок с недвижимостью в России вырос на 41% в 2019 году / Людмила Гурей 2020. [сайт]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5e2187609a79473c0b494970> (дата обращения: 03.04.2020)

2. COVID-19 Влияние на глобальный рынок недвижимости // Jones Lang LaSalle, Russia&CIS 2020. 15 с. [сайт]. – Режим доступа: <https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды> (дата обращения: 28.03.2020)

3. Оценка в условиях неопределённости / Тим Миллард // Jones Lang LaSalle, Russia&CIS 2019. с.т. Ч.3, № 1. [сайт]. – Режим доступа: <https://www.jll.ru/> (дата обращения: 01.04.2020)
4. Лукашова И. В. Ценовое зонирование территории г. Бишкек для целей налогообложения жилья // *Налоги и налогообложение*. – 2016. – № 8 (146). С. 625-634
5. Иоселиани Н. А. Методические подходы к оценочному зонированию для целей государственной кадастровой оценки [Текст] // *Экономика и управление народным хозяйством*. – 2018. – № 7 (202) С. 41-49.
6. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке. [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. от 09.08.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Ценовое зонирование г. Хабаровска // Хабаровское региональное отделение Российского общества оценщиков. – 2019. с. 13. [сайт]. – Режим доступа: <http://khabroo.ru/> (дата обращения: 25.03.2020)
8. Сборник корректировок // Совет экспертов Рынка недвижимости «Areal» [Электронный ресурс]: – Омск, 2017. 20 с. – Режим доступа: <http://www.aerial.ru/> (дата обращения: 01.04.2020).
9. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Оценка стоимости недвижимости [Текст] : учеб. пособие. В 2-х ч. Ч. 1 / Е. И. Лобанова. – Новосибирск: СГУГиТ, 2015. – 228 с.
11. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
14. Скоринова В. В., Дубровский А. В. Исследование подходов к ценовому зонированию территории населенных пунктов [Текст] // 67-региональная СНК: сб. тезисов докладов: в 2 ч. Ч. 1. – Новосибирск: СГУГиТ, 2019. С. 59–61.

© В. В. Скоринова, Е. И. Лобанова, 2020