

ВЕРТИКАЛЬНОЕ ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Дарья Владиславовна Алексеева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (961)235-51-41, e-mail: Dasha_alekseeva2000@mail.ru

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. Исходя из этого, выполнение вертикального ценового зонирования объектов недвижимости является важной технической задачей для обеспечения кадастровой оценки.

В данном исследовании был проведен анализ зависимости стоимости жилого недвижимого имущества от этажности самих зданий, опирающийся на рыночную стоимость объектов аналогов. 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 OF REAL ESTATE OBJECTS FOR THE PURPOSE OF INFORMATION SUPPORT OF CADASTRE VALUATION

Daria V. Alekseeva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (961)235-51-41, e-mail: Dasha_alekseeva2000@mail.ru

Currently, there is a large number of manipulations with residential property, in this particular case - the purchase and sale of residential premises in an apartment building. This article raises the following topic: how the number of storeys can affect the cost of apartments, as well as the factors affecting this. Based on this, the implementation of vertical zoning of real estate objects is an important technical task to ensure cadastral valuation.

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

Введение

Со времен Союза Советских Социалистических Республик (СССР) принято считать, что жилая недвижимость, расположенная на первых и последних этажах, является самой невостребованной. В первом случае, недостатком считается

наличие сырости из-за подвальных помещений, повышенная шумность, отсутствие лоджии, возможность ограбления. Во втором – трудность доступа к имуществу при поломке лифта, протечка крыши в межсезонье.

В этой связи, при покупке жилой недвижимости, сложился термин «Золотая середина». Данный термин обозначает самую благоприятную этажность для проживания в жилом доме. Например, для 10-ти этажного здания той самой золотой серединой являются этажи в диапазоне от 4 до 7.

Однако, с появлением конкуренции на рынке недвижимости, современные жилые комплексы строятся по высоким стандартам и проходят всевозможные экспертизы, которые «разрушают» стереотипы времен СССР. Жилые строительные объекты оснащены модернизированным оборудованием, имеют скоростные лифты, на смену подвальным помещениям пришли подземные парковки.

В настоящее время, застройщики недвижимого имущества делают большой акцент на последние этажи жилых многоэтажных объектов. Красивый вид из окна, большие лоджии и тишина все больше симпатизируют покупателям. В следствии этого и возникает вертикальное ценовое зонирование объектов недвижимости.

Анализ зависимости стоимости жилого объекта недвижимости от этажности

При проведении анализа зависимости стоимости жилого объекта из открытых источников на май 2021 года, мной было выделено 3 жилых комплекса из разных этажных сегментов в г. Новосибирск: «Расцветай на Обской» (25 этажей), «Чистая Слобода» (18 этажей), «Фламинго» (4 этажа). В качестве единицы измерения была взята стоимость за квадратный метр, за 100% была принята стоимость первого этажа (рис. 1).

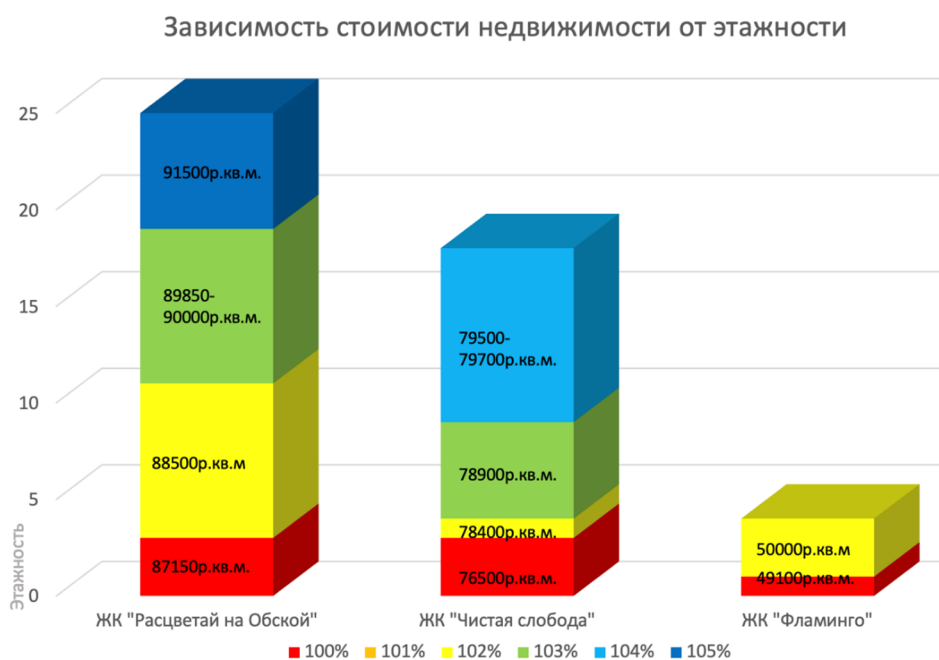


Рис. 1. Зависимость стоимости первичного недвижимого имущества от этажности здания

В результате вертикального зонирования разных этажных сегментов видно, что ценовое деление напрямую зависит от высоты объекта.

Для анализа зависимости стоимости 25-ти этажной жилой застройки из открытых источников на май 2021 года в г. Новосибирск, было выделено 3 жилых комплекса: «Расцветай на Обской» (25 этажей), «Ясный берег» (25 этажей), «Чкалов» (25 этажей). В качестве единицы измерения была взята стоимость за квадратный метр, за 100% была принята стоимость первого этажа, площадь жилого имущества объектов составляла от 50 кв.м. до 60 кв.м. (рис. 2).

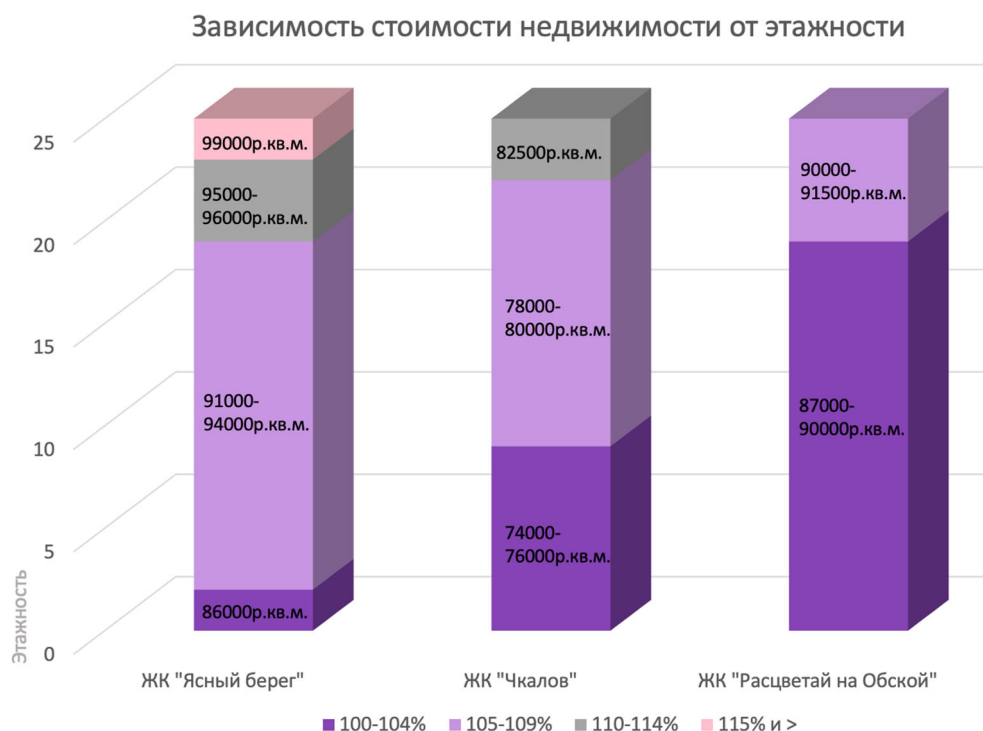


Рис. 2. Зависимость стоимости первичного недвижимого имущества от этажности помещения

Таким образом у «высотных» квартир квадратный метр стоит дороже на 5-15%, чем на первых этажах.

Стоит отметить, что первый этажный слой не остается таким невостребованным, как могло показаться из анализа. Зачастую первые этажи покупают или арендуют для ведения коммерческой деятельности.

Факторы, влияющие на изменение стоимости объектов недвижимости в зависимости от этажа

Из вышесказанного можно выделить следующие факторы, влияющие на изменение стоимости объектов недвижимости в зависимости от этажа:

1. Визуальная составляющая – вид из окна;
2. Экологическая обстановка, т.е. чем выше, тем чище воздух;

3. Минимизация соседей;
4. Шумовое загрязнение;
5. Освещенность объекта недвижимости.

Когда вид из окна квартиры снижает ее рыночную стоимость?

Многие откажутся от покупки объекта недвижимости, когда его окна выходят на контейнерную площадку для мусора. По оценкам профессиональных оценщиков стоимость может быть меньше на 20% по сравнению с объектами аналогами. При этом покупатели квартир при строительстве дома даже не задумывались о таком резком обесценивании их недвижимости.

Заключение

Выполнение вертикального ценового зонирования объектов недвижимости, с помощью аналогового анализа существующих объектов жилой застройки, и создание трехмерных карт ценового зонирования является важной технической задачей, решение которой позволит «улучшить» качество кадастровой оценки объектов недвижимости (расчет поправочных коэффициентов), 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, 2021