



ISSN 1993-3509 online

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

2018, ТОМ 14, НОМЕР 1 11–17

УДК 332.74:711.143 (470.620-25)

КОНЦЕПЦИЯ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА КРАСНОДАРА

А. В. Осенняя, Б. А. Хахук, В. В. Чемодуров

*ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет»,
2, ул. Московская, г. Краснодар, Краснодарский край, Россия, 350072.*

E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Получена 19 января 2018; принята 23 марта 2018.

Аннотация. Существует огромное количество обоснований величины корректировок в сравнительном подходе при определении стоимости недвижимого имущества. Конечный выбор конкретной методики внесения корректировки лежит на оценщике. Как правило, оценщик выбирает объекты-аналоги в том же самом районе, что и объект-оценки. Но что если в нужном микрорайоне отсутствуют объекты-аналоги, тогда оценщику необходимо искать их в соседних районах и вносить поправку на местоположение, но правила определения этой поправки отсутствуют. Поэтому, взяв за основу рынок недвижимости города Краснодара, был сделан расчёт величины корректировки на местоположение с учётом оценочного зонирования.

Ключевые слова: оценка недвижимости, сравнительный подход, оценочное зонирование, экономика недвижимости, корректировка на местоположение

КОНЦЕПЦІЯ РОЗРАХУНКУ КОРЕКЦІЇ НА МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ З УРАХУВАННЯМ ОЦІНОЧНОЇ ЗОНИ НА ПРИКЛАДІ МІСТА КРАСНОДАР

Г. В. Осенняя, Б. А. Хахук, В. В. Чемодуров

*ФДБОУВО «Кубанський державний технологічний університет»,
2, вул. Московська, м. Краснодар, Краснодарський край, Росія, 350072.*

E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Отримана 19 січня 2018; прийнята 23 березня 2018.

Анотація. Існує величезна кількість обґрунтування величини коригування у порівняльному підході для визначення вартості нерухомого майна. Кінцевий вибір конкретної методики внесення корекції лежить на оцінювачі. Як правило, оцінювач вибирає об'єкти-аналоги в тому ж районі, що і об'єкт-оцінки. Але якщо в потрібному микрорайоні відсутні об'єкти-аналоги, то оцінювачу потрібно їх шукати в сусідніх районах та вносити поправки на розташування, але правила визначення цього коригування відсутні. Тому, взявши за основу ринок нерухомості міста Краснодара, було зроблено розрахунок величини коригування на розташування з урахуванням оціночного зонування.

Ключові слова: оцінка нерухомості, порівняльний підхід, оціночне зонування, економіка нерухомості, корекції на місце розташування.

THE CONCEPT OF CALCULATING THE ADJUSTMENT TO THE LOCATION OF THE PROPERTY SUBJECT TO THE ASSESSMENT OF ZONING BY THE EXAMPLE OF THE CITY OF KRASNODAR

Anna Osyenniaya, Bela Hahuk, Vitaly Chemodurov

Kuban State University of Technology

2, Moskovskaya street, Krasnodar, Russia, 350072.

E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Received 19 January 2018; accepted 23 March 2018.

Abstract. There is a huge amount of justification for the magnitude of adjustments in the comparative approach in determining the value of real estate. The final choice of a concrete method of making an adjustment lies with the appraiser. Typically, the evaluator selects the analogue objects in the same area as the evaluation object. But that if there are no analogue objects in the desired microdistrict, then the evaluator needs to look for their neighboring areas and make corrections for the locations, but there is no rule for determining this correction. Therefore, taking as a basis the real estate market of the city of Krasnodar, a calculation was made of the value of the adjustment to the location taking into account the estimated zoning.

Key words: real estate valuation, comparative approach, valuation zoning, real estate economy, location adjustment.

Введение

В современных российских условиях одним из важнейших факторов нормального функционирования и развития экономики является адекватная оценка объектов недвижимости. На сегодняшний день существует множество методологических подходов к оценке земельных участков и объектов капитального строительства: метод сравнения продаж и метод распределения, в основе которых лежит сравнительный подход; метод выделения, базирующийся на сравнительном и затратном подходах; метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования, использующие доходный подход, и метод остатка, базирующийся на доходном и затратном подходах. Анализ преимуществ и недостатков каждого из них позволил определить, что наиболее простым и экономически эффективным является метод сравнения продаж [1–8]. Однако в связи с тем, что российский рынок некоторых объектов недвижимости недостаточно развит, определение стоимости путем сравнения продаж не всегда дает ожидаемые результаты. В целях устранения возникающих проблем в области методики расчета целесообразно применять поправочные коэффициенты (корректировки) к стоимости объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение объекта недвижимости

Корректировка на местоположение объекта недвижимости связана с тем, что часто район расположения объекта является главным ценообразующим фактором недвижимого имущества. Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах города, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включает в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т. п. Именно из-за такой широты данного термина поправка на местоположение вносится первой из физических корректировок. Эта поправка представляет собой отражение влияния места расположения на разницу в стоимости одинаковых объектов и численно равна разнице в средних стоимостях соответствующих территорий или капитализированной разнице в средних доходах. Но на практике принято брать объекты-аналоги в том же самом районе, что и объект-оценки, потому что не существует общепринятой методики внесения корректировки на местоположение в городе Краснодаре. Конечно, существуют методики по типу: каждые 200 метров

от станции общественного транспорта до квартиры, а именно каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1 %, но не более 15 %. И всё же она скорее подходит для квартир, находящихся в одном микрорайоне [9–11]. А если объект-оценки расположен в таком районе, где нет ликвидных объектов-аналогов, то необходимо брать их из других районов, но при этом нужно внести определенные корректировки. Эти корректировки необходимо получить только аналитическим способом. К тому же они носят не долговечный характер, так как инвестиционная привлекательность района может меняться со временем как в лучшую, так и в худшую сторону. Например, постройка в микрорайоне новой школы и детского

садика увеличит стоимость помещений в данном районе. Или же открытие какого-либо промышленного предприятия может пагубно отразиться на стоимости квартир вокруг.

Анализ рынка жилой недвижимости в МО г. Краснодар

Проведем анализ рынка недвижимости за 4 квартал 2016 года для вторичного и первичного жилья. Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, мода, медиана, минимальное и максимальное значение. Для примера взяты ближайшие районы к КубГТУ в Прикубанском округе города Краснодара (таблицы 1 и 2).

Таблица 1. Сравнение стоимости за 1 квадратный метр вторичного жилья исходя из анализа рынка недвижимости за 4 квартал 2016 года.

Район	Цена за м.кв.	Удельный вес
40 лет Победы	50 828	0,935
ККБ	48 120	0,885
Московская ул.	43 096	0,793
Восточно-Кругликовская	49 347	0,908
Российская ул.	42 125	0,775
Солнечная-Агрохимическая	40 561	0,776
Табачка	54 339	1
ЗИП	52 028	0,957

Таблица 2. Сравнение стоимости за 1 квадратный метр первичного жилья исходя из анализа рынка недвижимости за 4 квартал 2016 года.

Район	Цена руб./кв.м.	Удельный вес
40 лет Победы	45 302	0,892
ККБ	39 978	0,787
Московская ул.	36 573	0,720
Восточно-Кругликовская	49 273	0,970
Российская ул.	34 439	0,678
Солнечная-Агрохимическая	38 050	0,749
Табачка	50 814	1
ЗИП	43 493	0,856

Этот анализ даёт следующую информацию:

- вторичное жилье выше оценивается, чем первичное;
- удельный вес первичного и вторичного жилья в одном и том же районе может существенно отличаться;
- полученные данные нельзя использовать для обоснования корректировки на местоположение, потому что представленные районы имеют очень размытые границы.

Расчет корректировки на местоположение объектов недвижимости в МО г. Краснодар

Границы районов МО г. Краснодара давно требуют обновления, так как Краснодар по темпам и объёмам вводимого в эксплуатацию жилья по сравнению с другими регионами страны находится в числе лидеров – вместе с Москвой и Санкт-Петербургом. На территории муниципального образования город Краснодар ежегодно увеличивается ввод в эксплуатацию жилья,

так в 2013 было введено 1 304,016 тыс. кв. м, в 2014 – 1 719,313 тыс. кв. м, в 2015 – 2 009,5 тыс. кв. м, 2016 – 2 128,102 тыс. кв. м. Именно поэтому необходимо выделить новые районы из уже существующих. Границы новообразованных районов нами выполнены в соответствии с границами кадастровых кварталов [12–15].

При расчёте корректировки учитывались главные показатели, влияющие на стоимость недвижимости: расстояние до школ, детских садов, пунктов здравоохранения, наличие разнообразного общественного транспорта и удалённость от центра. Сравнения производилось по пятибальной системе, где 1 – очень плохо, а 5 – отлично – таблица 3.

Проанализировав местоположение выбранных районов, нами замечено, что корректировка на местоположение в данной части города Краснодара может достигать 22 % и что близость к центру города может не являться основополагающим фактором для определения стоимости.

Таблица 3. Расчёт размера корректировки на местоположение.

№	Наименование района	Показатели						Итого	Удельный вес
		школы	детские сады	пункты здравоохранения	транспорт	расстояние до центра	парки		
1	Зиповская больница	5	5	5	5	5	5	30	1
2	РИП	5	5	5	4	4	4	27	0,97
3	КУБГТУ	5	4	4	5	5	5	28	0,98
4	ЗИП	3	5	4	4	5	5	26	0,96
5	40 лет победы	5	3	3	5	4	4	24	0,94
6	Московский	4	5	4	3	4	4	24	0,94
7	ККБ	3	5	4	4	3	3	22	0,92
8	Стадион Краснодар	3	5	3	3	3	3	20	0,9
9	Восточно-Кругликовский	2	5	3	3	2	2	17	0,87
10	Табачная фабрика	4	3	2	2	4	3	18	0,88
11	Екатеринодарский	2	4	2	2	2	1	13	0,83
12	Музыкальный	1	1	1	3	2	1	9	0,79
13	Гаражный	1	1	3	1	1	1	8	0,78

Литература

1. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости [Текст] / И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гуря // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 201–206.
2. Хахук, Б. А. Кадастрово-оценочные работы в России [Текст] / Б. А. Хахук, Н. В. Нестерова // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук : Материалы международной научно-практической конференции / Под редакцией И. Т. Насретдинова. – Казань : [б. и.], 2017. – С. 700–703.
3. Анализ методов налогообложения земельной ренты [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Э. В. Кравченко [и др.] // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 218–224.
4. Земельная рента как основа кадастровой стоимости [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Э. В. Кравченко [и др.] // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 253–258.
5. Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, Е. С. Бондаренко // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2 (200). С. 153–162.
6. Хахук, Б. А. Вопросы земельной собственности и ренты в современных условиях [Текст] / Б. А. Хахук // Строительство – 2010 : материалы международной научно-практической конференции / М-во образования и науки Российской Федерации, Ростовский гос. строительный ун-т [и др. ; редкол.: А. И. Шуйский – отв. ред. и др.]. – Ростов-на-Дону : Ростовский гос. строительный ун-т, 2010. – С. 160–161.
7. Friedman, Jack P. Appraisal Review in a Litigation Support Role [Текст] / Jack P. Friedman, Nicholas Ordway // The Appraisal Journal. 2000. January. P. 20–31.
8. Хахук, Б. А. Правовое регулирование рентных отношений в сельскохозяйственном производстве [Текст] / Б. А. Хахук, А. А. Кушу // Роль и значение землеустроительной науки и образования в развитии Сибири : материалы Международной научно-практической конференции (посвященной 100-летию землеустроительного образования, 90-летию землеустроительного факультета, 90-летию кафедры землеустройства) / под ред. З. Ф. Кочергиной. – Омск : Омский государственный аграрный университет им. П. А. Столыпина, 2012. С. 451–453.
9. Сидоренко, М. И. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости [Текст] / М. И. Сидоренко, А. В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 4. С. 42–43.

References

1. Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A. Research approaches evolution of real estate assessment and taxation. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3(185), pp. 201–206. (in Russian)
2. Khakhuk, B. A.; Nesterova, N. V. Cadastral and valuation work in Russia. In: *Nasretdinov, I. T. (Ed.). Current research the main directions of humanitarian and natural Sciences: Materials of the International Scientific and Practical Conference*. Kazan, 2017, pp. 700–703. (in Russian)
3. Osennyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Kravchenko, E. V.; Kushu, A. A.; Khakhuk, B. A. Analysis of land rent taxation methods. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3(185), pp. 218–224. (in Russian)
4. Osennyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Kravchenko, E. V.; Kushu, A. A.; Khakhuk, B. A. Land rent as the basis of cadastral value. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 4 (190), pp. 253–258. (in Russian)
5. Osennyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A.; Bondarenko, E. S. Taxation of real estate objects: experience of foreign countries. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2017, No. 2 (200), pp. 153–162. (in Russian)
6. Khakhuk, B. A. Issues of land ownership and rent in modern conditions. In: *Shuyskiy, A. I. (Ed.) et al. Construction–2010: materials of the international scientific-practical conference*. Rostov-on-Don: Rostov State Building University, 2010, pp. 160–161. (in Russian)
7. Friedman, Jack P.; Ordway, Nicholas. Appraisal Review in a Litigation Support Role. In: *The Appraisal Journal*, 2000, January, pp. 20–31.
8. Khakhuk, B. A.; Kushu, A. A. Legal regulation of rental relations in agricultural production. In: *Kochergina, Z. F. (Ed.). The role and importance of land management science and education in the development of Siberia: Materials of the International scientific and practical conference (dedicated to the 100th anniversary of land management education, 90th anniversary of the faculty of land management, 90th anniversary of the Department of land management)*. Omsk : Omsk State Agrarian University named after P. A. Stolypin, 2012, pp. 451–453. (in Russian)
9. Sidorenko, M. I.; Osenniaia, A. V. Improved methods of cadastral valuation of real estate objects. In: *Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin)*, 2013, No. 4, pp. 42–43. (in Russian)
10. Osennyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A. Cadastral valuation of real estate in modern conditions. In: *Shapoval, Z. h. A. (Ed.) Modern trends in the development of science and technology: proceedings of Materials of the International Scientific and Practical Conference. In five parts. Belgorod: The limited liability company «Agency of advanced scientific research»*, 2017, pp. 85–89. (in Russian)

10. Осенняя, А. В. Кадастровая оценка объектов недвижимости в современных условиях [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Современные тенденции развития науки и технологий : сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. В 5-ти частях / Под общей редакцией Ж. А. Шаповал. – Белгород : Общество с ограниченной ответственностью «Агентство перспективных научных исследований», 2017. – С. 85–89.
11. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях [Текст] : монография / КубГТУ, Сост.: А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук, Д. А. Гүра, А. А. Коломыцев. – Краснодар : Изд-во КубГТУ, 2013. – 135 с. – ISBN 978-5-8333-0446-4.
12. Осенняя, А. В. Реализация процедуры кадастровой оценки земель населенных пунктов в Краснодарском крае [Текст] / А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 239–243.
13. Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости [Текст] : монография / А. В. Осенняя, А. М. Середин, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, Л. К. Анисимова, А. А. Кушу, Д. А. Гүра, М. А. Пастухов. – Краснодар : Издательский Дом – Юг, 2017. – 144 с. – ISBN 978-5-91718-526-2.
14. Мониторинг объектов недвижимости на примере муниципальных образований Краснодарского края [Текст] : отчет о НИР (итоговый) / Кубанский государственный технологический университет ; рук. Осенняя А. В. ; исполн.: Будагов И. В. [и др.]. – Краснодар, 2015. – 33 с. – № ГР 01201152081. – Инв. № 216052710050.
15. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов [Текст] : монография / А. В. Осенняя, А. М. Середин, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гүра, М. А. Пастухов; Куб. гос. технол. ун-т. – Краснодар : Юг, 2016. – 139 с. – ISBN 978-5-91718-474-6.
11. Kuban State Technological University; Osenniaia, A. V.; Osenniyaya, E. D.; Hahuk, B. A.; Gura, D. A.; Kolomytsev, A. A. Improving of institutional and economic mechanism of land valuation in modern conditions: Monograph. Krasnodar: KubSTU, 2013. 135 p. ISBN 978-5-8333-0446-4. (in Russian)
12. Osenniyaya, A. V.; Osenniyaya, E. D.; Khakhuk, B. A. Cadastral land valuation procedure of the Krasnodar Territory settlements. In: *The Bulletin of Adyge State University*. Series 5: Economics, 2016, No. 4 (190), pp. 239–243. (in Russian)
13. Osenniyaya, A. V.; Seredin, A. M.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Anisimova, L. K.; Kushu, A. A.; Gura, D. A.; Pastuhov, M. A. Cadastral valuation as a basis for real estate taxation: Monograph. Krasnodar: Publishing House – South, 2017. 144 p. ISBN 978-5-91718-526-2. (in Russian)
14. Kuban State Technological University; supervisor Osenniyaya, A. V.; presenter: Budagov, I. B. [et al.]. Monitoring of Real Estate Assets Exemplified by Municipal Units in Krasnodar Region: Research Activity Final Survey. Krasnodar, 2015. 33 p. No. GR 01201152081. Inv. No. 216052710050. (in Russian)
15. Osenniyaya, A. V.; Seredin, A. M.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A.; Pastuhov, M. A.; Kuban State Technological University. Cadastral valuation and taxation of real estate in the Krasnodar region on the example of human settlements: Monograph. Krasnodar: South, 2016. 139 p. ISBN 978-5-91718-474-6. (in Russian)

Осенняя Анна Витальевна – кандидат технических наук, доцент; заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр городских территорий, кадастровая оценка объектов недвижимости, экономика недвижимости, налогообложение объектов недвижимости.

Хахук Бэла Адамовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр объектов недвижимости, кадастровая оценка, налогообложение городских территорий, экономика недвижимости.

Чемодуров Виталий Владимирович – магистрант кафедры кадастра и геоинженерии, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Институт строительства и транспортной инфраструктуры. Научные интересы: кадастр городских территорий, налогообложение объектов недвижимости, кадастровая и рыночная оценка.

Осенняя Анна Віталіївна – кандидат технічних наук, доцент; завідувач кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр міських територій, кадастрова оцінка об'єктів нерухомості, економіка нерухомості, оподаткування об'єктів нерухомості.

Хахук Бела Адамівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр об'єктів нерухомості, кадастрова оцінка, оподаткування міських територій, економіка нерухомості.

Чемодуров Віталій Володимирович – магістрант кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Інститут будівництва та транспортної інфраструктури. Наукові інтереси: кадастр міських територій, оподаткування об'єктів нерухомості, кадастрова і ринкова оцінка.

Osennyya Anna – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; the Head of Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of urban economy, cadastral urban areas, cadastral valuation of real estate, real estate economy, taxation of real estate.

Hahuk Bela – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of municipal economy, cadastre of real estate objects, cadastral valuation, taxation of urban areas, real estate economy.

Chemodurov Vitaly – student; Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Institute of Construction and Transport Infrastructure. Scientific interests: cadastre of urban areas, taxation of real estate, cadastral and market valuation.