

**Коротеева Л. И., Шилова А. А.**

**L. I. Koroteeva, A. A. Shilova**

**ИССЛЕДОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ВЫЯВЛЕННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ  
НА КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ЕЁ ОЦЕНКЕ**

**STUDY OF THE INFLUENCE OF THE IDENTIFIED PRICING FACTORS  
ON THE CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE AT ITS VALUATION**

**Коротеева Любовь Ивановна** – кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и техносферной безопасности Комсомольского-на-Амуре государственного университета (Россия, Комсомольск-на-Амуре); тел. 8(914)187-87-14. E-mail: Lkoroteewa@yandex.ru.

**Lubov I. Koroteyeva** – PhD in Engineering, Senior Lecturer, Cadastre and Technosphere Safety Department, Komsomolsk-na-Amure State University (Russia, Komsomolsk-on-Amur); tel. 8(914)187-87-14. E-mail: Lkoroteewa@yandex.ru.

**Шилова Анастасия Александровна** – магистрант кафедры кадастра и техносферной безопасности Комсомольского-на-Амуре государственного университета (Россия, Комсомольск-на-Амуре); 681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27. E-mail: solneshko1261@mail.ru.

**Anastasia A. Shilova** – Master's Degree Student, Cadastre and Technosphere Safety Department, Komsomolsk-na-Amure State University (Russia, Komsomolsk-on-Amur); 681013, Khabarovsky Krai, Komsomolsk-on-Amur, Lenin Ave., 27. E-mail: solneshko1261@mail.ru.

**Аннотация.** В статье исследованы основные ценообразующие факторы, которыми руководствуются оценщики в организуемом бюджетном учреждении, и их влияние на кадастровую стоимость объекта недвижимости – квартиры в многоэтажном доме. Для достижения результатов исследования рассмотрены удельные показатели кадастровых стоимостей квартир в городе Комсомольске-на-Амуре, отличающихся лишь по одному ценообразующему фактору. На примере такого объекта недвижимости, как квартира в многоэтажном жилом доме, были исследованы основные факторы ценообразования и установлено, какие ценообразующие характеристики оказывают влияние на формирование кадастровой стоимости объекта недвижимости.

**Summary.** The article examines the main price-forming factors that guide appraisers in an organized budget institution and their impact on the cadastral value of a real estate object – an apartment in a high-rise apartment building. To achieve the results of the study, the specific indicators of cadastral values of apartments in the city of Komsomolsk-on-Amur, differing only in one price-forming factor, are considered. Using the example of such a real estate object as an apartment in a high-rise apartment building, the main pricing factors were investigated and it was established which price-forming characteristics influence the formation of the cadastral value of the property.

**Ключевые слова:** ценообразующий фактор, кадастровая стоимость, объект недвижимости, квартира, кадастровый номер.

**Key words:** price-forming factor, cadastral value, real estate object, apartment, cadastral number.

УДК 332.628

Для того чтобы выявить зависимость между рыночной и кадастровой стоимостью, необходимо выяснить, какими ценообразующими факторами руководствуются оценщики в организуемом бюджетном учреждении. Понять это можно, рассмотрев удельные показатели кадастровых стоимостей квартир в городе Комсомольске-на-Амуре, отличающихся лишь по одному ценообразующему фактору. Основные факторы, которые будут приведены в статье: этаж, на котором находится рассматриваемая к продаже квартира, наличие в данной квартире такого архитектурно-конструктивного элемента, как лоджия или балкон, наличие лифта/мусоропровода, влияние материала стен, планировочное решение и местоположение.

Выявим зависимость кадастровой стоимости от этажа расположения квартиры. Для этого выбираем два аналога, расположенных в одном доме, по одному стояку, но на разных этажах – первом и среднем, и выявляем отношение кадастровой стоимости и площади. Рассмотрим влияние фактора «этаж расположения» на формирование кадастровой стоимости (см. рис. 1).

<b>Кадастровый номер:</b> 27:22:0030101:5831 ☆	<b>Кадастровый номер:</b> 27:22:0030101:5795 ☆
<b>Адрес:</b> Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Гамарника, д. 19, корп. 2, кв. 2	<b>Адрес:</b> Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Гамарника, д. 19, корп. 2, кв. 18
<b>Тип:</b> Квартира, Жилое помещение	<b>Тип:</b> Квартира, Жилое помещение
<b>Площадь:</b> 52,4 м <sup>2</sup>	<b>Площадь:</b> 52,4 м <sup>2</sup>
<b>Кадастровая стоимость:</b> 1.587.317,00	<b>Кадастровая стоимость:</b> 1.587.317,00

Рис. 1. Сравнение характеристик домов по этажу расположения

Как видим, удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./м<sup>2</sup>, по первому аналогу равен УПКС по второму аналогу.

Вывод: этаж расположения не учитывался в расчёте кадастровой стоимости квартир.

Далее рассмотрим зависимость кадастровой стоимости от наличия балкона/лоджии (см. рис. 2). В данном случае первый аналог, расположенный в квартире № 1 не обладает характеристикой «наличие балкона/лоджии». Второй аналог, расположенный в квартире № 2 в том же доме имеет балкон/лоджию.

<b>Кадастровый номер:</b> 27:22:0030101:5830 ☆	<b>Кадастровый номер:</b> 27:22:0030101:5831 ☆
<b>Адрес:</b> Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Гамарника, д. 19, корп. 2, кв. 1	<b>Адрес:</b> Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Гамарника, д. 19, корп. 2, кв. 2
<b>Тип:</b> Квартира, Жилое помещение	<b>Тип:</b> Квартира, Жилое помещение
<b>Площадь:</b> 57,3 м <sup>2</sup>	<b>Площадь:</b> 52,4 м <sup>2</sup>
<b>Кадастровая стоимость:</b> 1.735.749,00	<b>Кадастровая стоимость:</b> 1.587.317,00

Рис. 2. Сравнение характеристик домов по наличию балкона/лоджии

Произведя расчёт, выясняем, что УПКС по первому аналогу равен УПКС по второму аналогу.

Вывод: наличие балкона/лоджии не учитывалось в расчёте кадастровой стоимости.

Далее исследуем фактор «наличие лифта/мусоропровода» на примере 5-этажного кирпичного дома 2015 года постройки и 16-этажного кирпичного дома 2014 года постройки, выбрав квартиры на средних этажах. Рассчитав УПКС, приходим к выводу, что наличие лифта/мусоропровода оказывает влияние на кадастровую стоимость при оценке, т. к. УПКС выбранных для сравнения квартир отличаются. УПКС квартиры, находящейся в доме по адресу Аллея Труда 40, составляет 36 370 рублей. УПКС квартиры, находящейся в доме по адресу Первостроителей 32, составляет 34 600. Разница – 5 %.

Вывод: наличие лифта/мусоропровода учитывалось в расчёте кадастровой стоимости.

Далее для наглядности приведён алгоритм сравнения характеристик домов для выявления влияния наличия лифта/мусоропровода на кадастровую стоимость квартир (см. рис. 3).

Адрес	ул. Аллея Труда, д. 40, Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край <a href="#">На карте</a>
Год постройки	1989
Количество этажей	16
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	255
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	2 очередь: 3509 (1 очередь-год постройки:1989г., 2 очередь - год постройки:2002г. 3 очередь - год постройки:2008г., 4 очередь - год постройки:2008г., 5 очередь - год постройки:2014 г., 6 очередь - год постройки:2014 г.)
Тип перекрытий	Железобетонные
Материал несущих стен	Кирпич



Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д. 40, кв. 146  
Тип: Квартира, Жилое помещение  
Площадь: 40,4 м<sup>2</sup>  
Кадастровая стоимость: 1469376,28 руб. руб.



Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт. Первостроителей, д. 32, кв. 11  
Тип: Квартира, Жилое помещение  
Площадь: 40,8 м<sup>2</sup>  
Кадастровая стоимость: 1411661,64 руб. руб.

Рис. 3. Алгоритм сравнения характеристик домов для выявления влияния наличия лифта/мусоропровода на кадастровую стоимость квартир

Для примера представлены предложения к продаже квартир, отличающиеся по признаку «наличие лифта/мусоропровода». И поскольку в анализируемом городе (локальном рынке недвижимости) наличие лифта/мусоропровода актуально для домов, по этажности следующих от 9-этажных и более, для сравнения приведены 5-этажный жилой дом и 16-этажный жилой дом.

Планировка – улучшенная.

Далее рассмотрим такой типологический фактор, как материал стен и его влияние на кадастровую стоимость квартир. Для сравнения возьмём дома первого поколения индустриального домостроения – советские типовые панельные и кирпичные жилые дома [3].

Сравнительные характеристики домов для влияния материала стен (панель) на кадастровую стоимость квартир представлены на рис. 4. УПКС данного аналога 34 883 рублей.

<b>Кадастровый номер:</b> 27:22:0030205:464	☆	<b>Адрес:</b> пр-кт. Первостроителей, д. 31, к. 2, 1 Хабаровский край <a href="#">На карте</a>
<b>Адрес:</b> Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт. Первостроителей, д. 31, корп. 2, кв. 1	<b>Год постройки:</b> 1965	
<b>Тип:</b> Квартира, Жилое помещение	<b>Количество этажей:</b> 5	
<b>Площадь:</b> 30,9 м²	<b>Тип дома:</b> Многоквартирный дом	
<b>Кадастровая стоимость:</b> 1.077.889,00	<b>Жилых помещений:</b> 80	
	<b>Капитальный ремонт:</b> <a href="#">см. сроки</a>	
	<b>Серия, тип постройки:</b> панельный	

Рис. 4. Сравнительные характеристики панельного дома

Сравнительные характеристики домов для влияния материала стен (кирпич) на кадастровую стоимость квартир представлены на рис. 5. УПКС данного аналога 35 425 рублей. Разница – 1,5 %.

Вывод: материал стен учитывался при расчёте кадастровой стоимости.

<b>Кадастровый номер:</b> 27:22:0030205:304	☆	<b>Адрес:</b> ул. Парижской Коммуны, д. 23, Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край <a href="#">На карте</a>
<b>Адрес:</b> Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Парижской Коммуны, д. 23, кв. 1	<b>Год постройки:</b> 1965	
<b>Тип:</b> Квартира, Жилое помещение	<b>Количество этажей:</b> 5	
<b>Площадь:</b> 30,7 м²	<b>Тип дома:</b> Многоквартирный дом	
<b>Кадастровая стоимость:</b> 1.087.552,00	<b>Капитальный ремонт:</b> <a href="#">см. сроки</a>	
	<b>Тип перекрытий:</b> Железобетонные	
	<b>Материал несущих стен:</b> Кирпич	

Рис. 5. Сравнительные характеристики кирпичного дома

Следующий рассматриваемый ценообразующий фактор – планировочное решение.

Данный фактор связан с годом постройки дома. За весь период строительства и существования г. Комсомольска-на-Амуре сложилась разнообразная типология планировочных решений в жилищном строительстве. Классификация планировочных решений и наиболее вероятные решения по данному фактору представлены на рис. 6.

Планировочное решение	Наиболее вероятный интервал значений фактора
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ «новая»</li> <li>➤ «сталинка»</li> <li>➤ «хрущёвка»</li> <li>➤ «брежневка»</li> <li>➤ «улучшенная»</li> </ul>	Согласно данным рынка Комсомольска-на-Амуре, наиболее высокую стоимость имеют квартиры с планировочным решением «новая», «улучшенная» по отношению ко всем остальным. Самые дешёвые варианты имеют планировки «хрущёвка» и «брежневка»

Рис. 6. Ценообразующий фактор «планировочное решение»

Доказательная база по ценообразующему фактору «год постройки» приведена на рис. 7 в качестве сравнения характеристик домов для выявления влияния года постройки на кадастровую стоимость квартир.

Адрес	пр-кт. Ленина, д. 44, к. 2, Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край <a href="#">На карте</a>
Год постройки	1964
Количество этажей	5
Тип дома	Множквартирный дом
Жилых помещений	64
Капитальный ремонт	<a href="#">см. сроки</a>
Серия, тип постройки	кирпичный
Адрес	пр-кт. Первостроителей, д. 32, Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край <a href="#">На карте</a>
Год постройки	2015
Количество этажей	5
Тип дома	Множквартирный дом
Жилых помещений	48
Капитальный ремонт	<a href="#">см. сроки</a>
Серия, тип постройки	Кирпичный

Рис. 7. Доказательная база по ценообразующему фактору «год постройки»

Сравнение характеристик квартир в домах-аналогах с разным годом постройки с рассчитанным УПКС приведены ниже (см. рис. 8, 9). Разница – 2 %.

Кадастровый номер	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт. Первостроителей, д. 32, кв. 2
27:22:0030206:519	Тип: Квартира, Жилое помещение
	Площадь: 40,7 м <sup>2</sup>
	Кадастровая стоимость: 1408201,69 руб. руб.

Рис. 8. Сравнительная характеристика дома аналога 2015 года постройки. УПКС данной квартиры 34 600 рублей

Вывод: планировочное решение (год постройки) учитывается при расчёте кадастровой стоимости квартир.

Следующий рассматриваемый фактор – местоположение (см. рис. 10) [3].

<b>Кадастровый номер</b>	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт. Ленина, д. 44, корп. 2, кв. 6
27:22:003207:1707	Тип: Квартира, Жилое помещение
	Площадь: 41,7 м <sup>2</sup>
	Кадастровая стоимость: 1413067,47 руб. руб.

Рис. 9. Сравнительная характеристика дома аналога 1964 года постройки.  
УПКС данной квартиры 33 886 рублей

Одна из квартир расположена близко к главной улице Центрального округа города, другая – в примыкающем к окраине посёлке имени Менделеева.

УПКС квартиры в центре – 35 130 рублей. УПКС квартиры на окраине – 24 292 рублей.

**Адрес** пр-кт. Интернациональный, д. 53, к. 3, Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край [На карте](#)

**Год постройки** 1970

**Количество этажей** 5

**Тип дома** Многоквартирный дом

**Жилых помещений** 70

**Тип перекрытий** Железобетонные

**Материал несущих стен** Кирпич

**Дом по адресу Восточное шоссе, 30** 📍 Навигация ↗

[Фотографии](#) [Карта](#) [Отзывы жильцов](#) [Характеристики](#) [Управляющая компания](#) [Объявления](#) 2

**Характеристики дома**

Год постройки	1977
Материал стен	Кирпичный
Серия дома	Кирпичный
Количество этажей	5

**Кадастровый номер:** 27:22:0031101:1205 ☆

**Адрес:** Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр-кт. Интернациональный, д. 53, корп. 3, кв. 5

**Тип:** Квартира, Жилое помещение

**Площадь:** 31,4 м<sup>2</sup>

**Кадастровая стоимость:** 1.103.094,00

**Кадастровый номер:** 27:22:0041107:207 ☆

**Адрес:** Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ш. Восточное, д. 30, кв. 7

**Тип:** Квартира, Жилое помещение

**Площадь:** 30,6 м<sup>2</sup>

**Кадастровая стоимость:** 743.360,00

Рис. 10. Сравнение по фактору «местоположение объекта недвижимости»

Вывод: местоположение учитывается при расчёте кадастровой стоимости квартир.

Таким образом, на примере такого объекта недвижимости, как квартира в многоэтажном жилом доме, были исследованы основные факторы ценообразования и установлено, какие ценообразующие характеристики оказывают влияние на формирование кадастровой стоимости объекта недвижимости.



## ЛИТЕРАТУРА

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 12.05.2023). – Текст: электронный.
2. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_95720/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/) (дата обращения: 12.05.2023). – Текст: электронный.
3. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул. – 2-е изд. – Санкт-Петербург: Питер, 2008; 2007. – 619 с.
4. Галкина, Е. Г. Проблемы в организации общественных пространств современного города и варианты их решения в студенческих проектах (на примере города Комсомольска-на-Амуре) / Е. Г. Галкина // Современные наукоёмкие технологии. – 2019. – № 3-2. – С. 140-145.
5. Галкина, Е. Г. Анализ успешного опыта организации современных жилых кварталов в России / Е. Г. Галкина, К. С. Зубкова // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о природе и технике. – 2021. – № V-1 (53). – С. 96-102.
6. Гринкруг, Н. В. Современные тенденции в панельном домостроении / Н. В. Гринкруг, Т. М. Михайлова // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о природе и технике. – 2021. – № V-1 (53). – С. 110-115.
7. Димитриади, Е. М. Комплексный подход к формированию колористики городской среды / Е. М. Димитриади // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о человеке, обществе и культуре. – 2020. – № I-2 (41). – С. 9-13.
8. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 12.05.2023). – Текст: электронный.
9. Сохацкая, Д. Г. Традиционные модели описания города / Д. Г. Сохацкая // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о человеке, обществе и культуре. – 2018. – № I-2 (37). – С. 50-53.
10. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юнити-Дана, 2008; 2006. – 463 с.