

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ МАЛЫХ И СРЕДНИХ ГОРОДОВ (НА ПРИМЕРЕ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА)

© 2011 В.А. Киселев, О.Ю. Лепихина*

Ключевые слова: метод кадастровой оценки, сделка, рынок недвижимости.

Осуществлен анализ рыночных условий малых и средних городов Северо-Западного федерального округа РФ по критериям достаточности и достоверности рыночной информации в целях обоснования метода расчета кадастровой стоимости земельных участков.

К настоящему моменту в российской земельно-оценочной практике сложились три основных метода кадастровой оценки земель населенных пунктов: экспертно-аналитический, статистический и комбинированный. Один из методов или их сочетание составляют основу трех методик государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, принятых в 2000, 2002 и 2007 гг. Вышеуказанные методы кадастровой оценки земель имеют особенности применения. В частности, экспертно-аналитический метод, основанный на мнении эксперта-оценщика о влиянии факторов на стоимость земель, применим в случае полного отсутствия или незначительности рыночной информации о сделках с недвижимостью в городе¹. Статистический метод используется для оценки земель в условиях развитого рынка недвижимости, при котором существует достаточная и достоверная рыночная информация о сделках². В случае если информация о сделках с недвижимостью в городе имеется, однако ее объем не достаточен для применения статистического метода, для оценки земельных участков используют комбинированный подход³. Действующие в настоящее время методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов от 2007 г. (далее - Методические указания) в качестве основного подхода к оценке стоимости земель предлагают статистический метод, основанный на корреляционно-регрессионном анализе зависимости рыночных цен на объекты недвижимости от ценообразующих факторов⁴.

Главными требованиями, предъявляемыми к исходной рыночной информации при применении корреляционно-регрессионного метода оценки являются:⁵

♦ достаточность (число рыночных данных должно превышать более чем в 10 раз число ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости);

♦ достоверность (наличие объективных рыночных данных о ценах сделок с недвижимостью).

Степень соответствия современных рыночных условий малых и средних городов России вышеуказанным требованиям корреляционно-регрессионного метода будет проверена на примере земель многоэтажной жилой застройки городов Северо-Западного федерального округа по результатам анализа их рынка недвижимости.

Основной рыночной информацией, используемой для расчета кадастровой стоимости земель многоэтажной жилой застройки являются:⁶

♦ цены сделок (купля-продажа, аренда) на объекты недвижимости;

♦ цены предложений и спроса по купле-продаже объектов недвижимости;

♦ цены предложений и спроса по аренде объектов недвижимости.

Особенность рынка земельных участков многоэтажной жилой застройки заключается в том, что незастроенные и застроенные земельные участки данного вида разрешенного использования практически отсутствуют в рыночном обороте, следовательно, для

* Киселев Владимир Алексеевич, кандидат технических наук, доцент. E-mail: kisselevva@mail.ru; Лепихина Ольга Юрьевна, аспирант. E-mail: oljunchik@mail.ru. Санкт-Петербургский государственный горный институт им. Г.В. Плеханова (Технический университет).

них не существует достоверной информации о стоимости. В этих условиях основным источником исходной информации являются данные о рынке квартир в многоэтажных жилых домах⁷.

Информация о сделках с объектами недвижимости является важнейшим статистическим показателем, так как она позволяет получить объективные данные об их рыночной стоимости.

В целях обеспечения сопоставимости количественных данных о сделках в различных малых и средних городах округа были рассчитаны показатели “степень активности рынка” купли-продажи и аренды квартир, то есть количество сделок соответствующего типа, приходящихся на 1000 человек населения за год (рис. 1, 2).

Данные гистограммы на рис. 1 свидетельствуют о различии степени активности рынков купли-продажи различных городов региона. Самые низкие показатели степени активности рынка купли-продажи помещений (до 1 сделки на 1000 чел.) определены для промышленных городов Мурманской и Ленинградской областей (1 группа).

В то же время в городах Балтийск, Усинск, Тихвин, Старая Русса, Апатиты степень активности рынка купли-продажи помещений выше (от 2 до 4 сделок) (2 группа). Однако степень активности рынка купли-продажи исследуемых городов Северо-Западного округа существенно ниже аналогичных средних показателей по малым и средним городам субъектов иных округов.

На рынке аренды квартир ситуация аналогична. По результатам степени активности рынка аренды выделены три категории городов с градациями значений: 1 группа: от 0 до 2 сделок; 2 группа - от 2 до 4 сделок; 3 группа - от 4 до 6 сделок на 1000 чел. При этом среднее значение степени активности рынка аренды в целом по представленным городам составляет 3,6 единиц, что существенно ниже среднего значения по малым и средним городам субъектов иных федеральных округов (около 10 сделок).

Помимо рыночных цен сделок с объектами недвижимости Методические указания предусматривают использование цен спроса и предложения на объекты недвижимости⁸ (рис. 3).

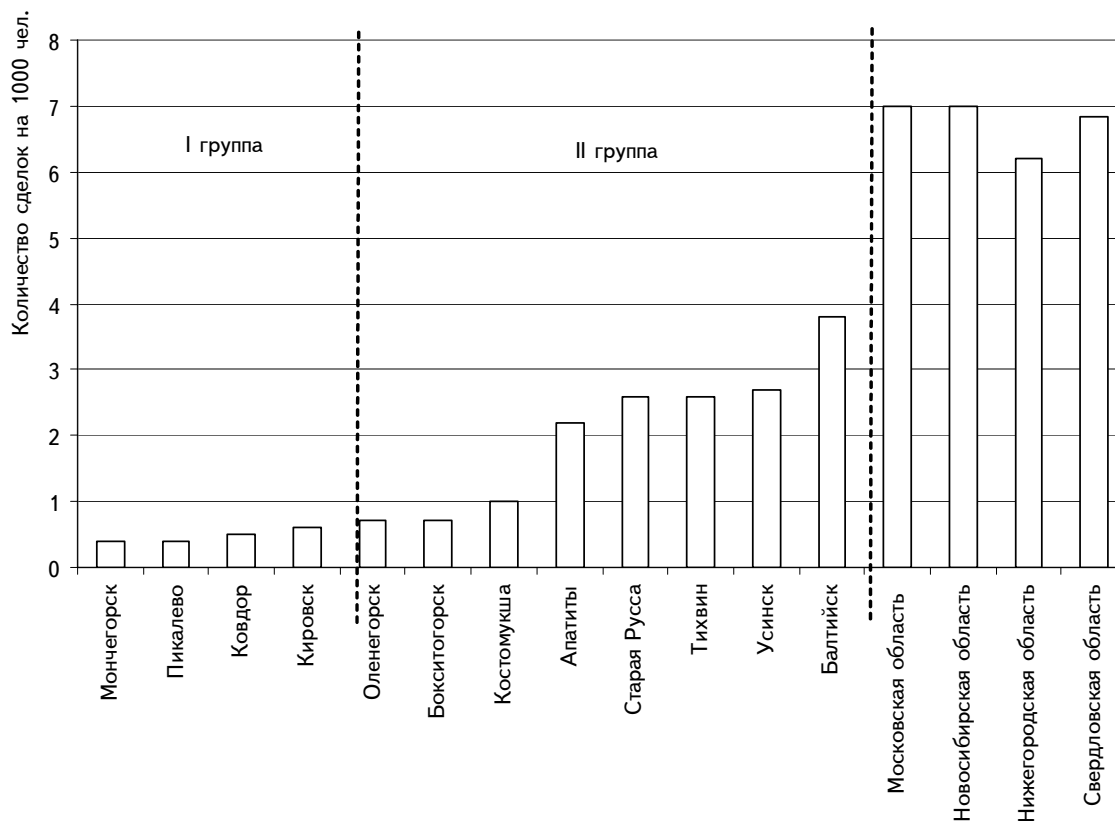


Рис. 1. Степень активности рынка купли-продажи квартир в малых и средних городах Северо-Западного округа

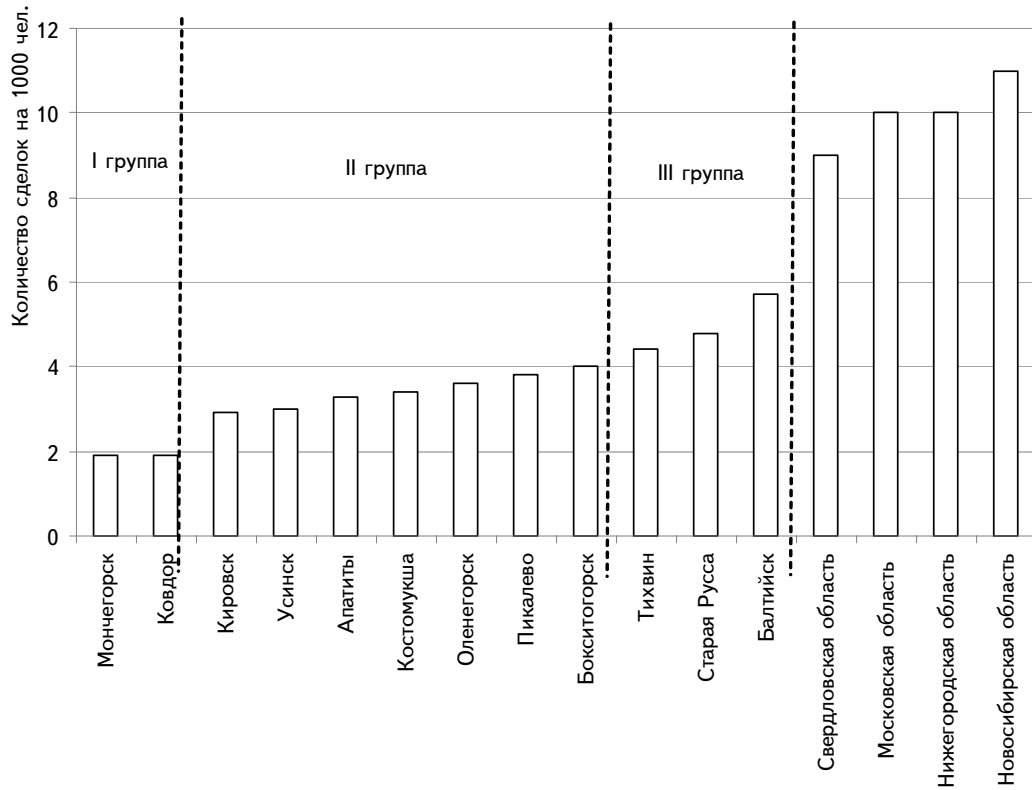


Рис. 2. Степень активности рынка аренды квартир в малых и средних городах Северо-Западного округа

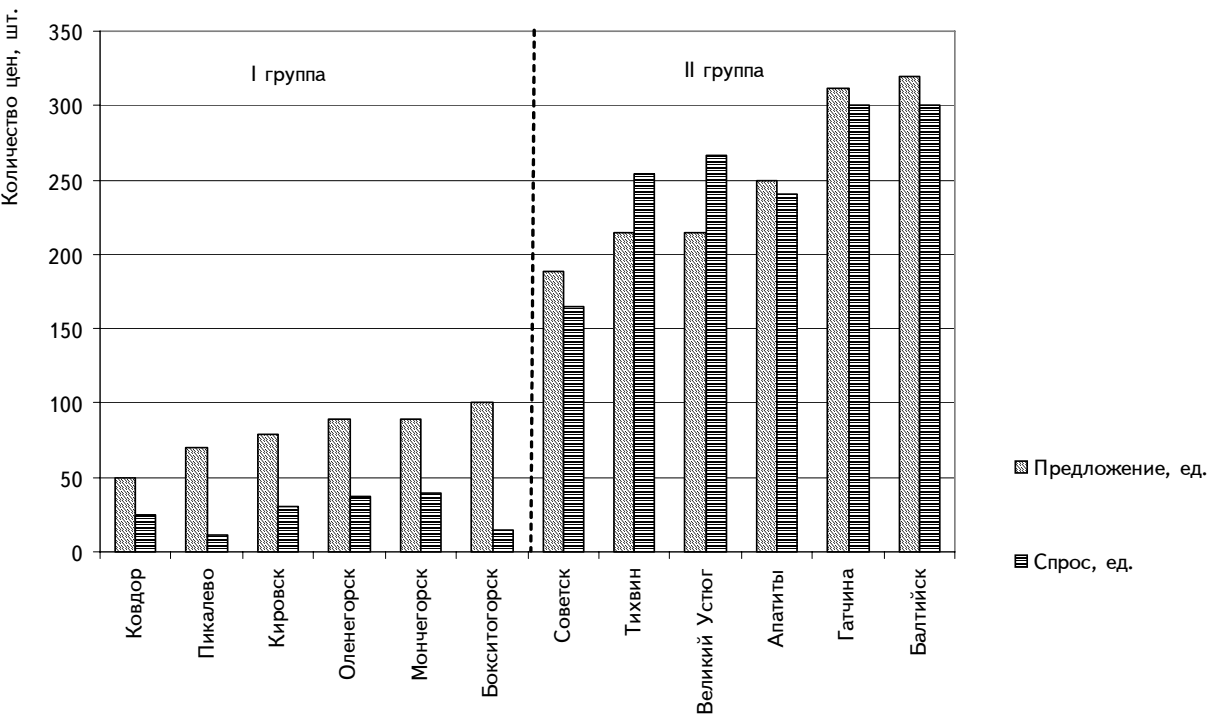


Рис. 3. Количество цен спроса и предложения на квартиры в малых и средних городах Северо-Западного округа

По количеству и соотношению спроса и предложения на квартиры выделены две группы городов. Для городов первой группы (Ковдор, Пикалево, Кировск, Оленегорск, Мончегорск, Бокситогорск) характерно, во-первых, малое количество цен предложений и особенно спроса на квартиры, во-вторых, существенное преобладание предложения над спросом. В городах второй группы (Тихвин, Великий Устюг, Апатиты и т.д.) количество цен спроса и предложения существенно выше по сравнению с первой группой, при этом количество цен спроса и предложения в каждом городе примерное одинаково. В свою очередь, как показывает практика, именно сведения предложений и спроса на квартиры составляют большую долю статистических выборок при кадастровой оценке земель.

Для объективного анализа достаточности рыночных единиц для расчета кадастровой стоимости земель многоэтажной жилой застройки по корреляционно-регрессионному методу предложен критерий достаточности рыночных единиц k (см. таблицу).

Положительные значения критерия для группы городов округа $\square 1$ обуславливают невозможность применения для расчета стоимости земель корреляционно-регрессионного метода. В то же время отрицательные значения критерия для группы городов $\square 2$ свидетельствуют о достаточности рыночных данных для использования корреляционно-регрессионного метода оценки.

Оценка достоверности исходной рыночной информации, то есть степень соответствия собранной информации о ценах на недвижимость реальным рыночным стоимостям недвижимости в городе проведена на основе критерия отклонения цен спроса и предложения от последующих цен сделок с недвижимостью (рис. 4).

Анализ по указанному критерию показал, что в ряде городов региона (Мончегорск, Оленегорск, Ковдор, Кировск) имеет место значительное отклонение цен спроса и предложения от последующих цен сделок с недвижимостью. В то время как в городах Апатиты, Тихвин, Кингисепп, Коряжма заявленные цены спроса и предложения на недвижимость примерно соответствуют последующим ценам сделок. Как показывает оценочная практика, цены предложений и спроса на квартиры составляют большую долю статистических выборок рыночной информации, вследствие чего существенное отклонение указанных цен от последующих цен сделок ведет к необъективности рассчитанных кадастровых стоимостей.

Таким образом, критерии достаточности и достоверности рыночной информации позволяют оценить возможность применения статистического (корреляционно-регрессионного) метода определения кадастровой стоимости земель в малых и средних городах Северо-Западного федерального округа. На основе анализа критериев были выделены две категории малых и средних городов округа.

Результаты вычисления критерия достаточности рыночных единиц для расчета кадастровой стоимости земельных участков (ЗУ) многоэтажной жилой застройки исследуемых городов по корреляционно-регрессионному методу

Город	Число статистических групп ЗУ, m	Количество факторов кадастровой стоимости ЗУ, n	Минимальный объем рыночных единиц, $I_{\min} = 10 \cdot m \cdot n$	Реальный объем рыночных единиц*, I_{real}	$k = I_{\min} - I_{\text{real}}$	№ группы
Оленегорск	2	22	440	313	-127	I
Кировск	2	21	420	297	-123	
Ковдор	2	21	420	300	-120	
Мончегорск	2	21	420	359	-61	
Костомукша	2	23	460	406	-54	
Кингисепп	3	23	690	795	105	II
Коряжма	2	23	460	600	140	
Апатиты	3	21	630	1020	390	
Тихвин	3	23	690	1168	478	

* Реальный объем рыночных единиц складывается из количества сделок купли-продажи, аренды; объема спроса и предложений купли-продажи и аренды квартир.

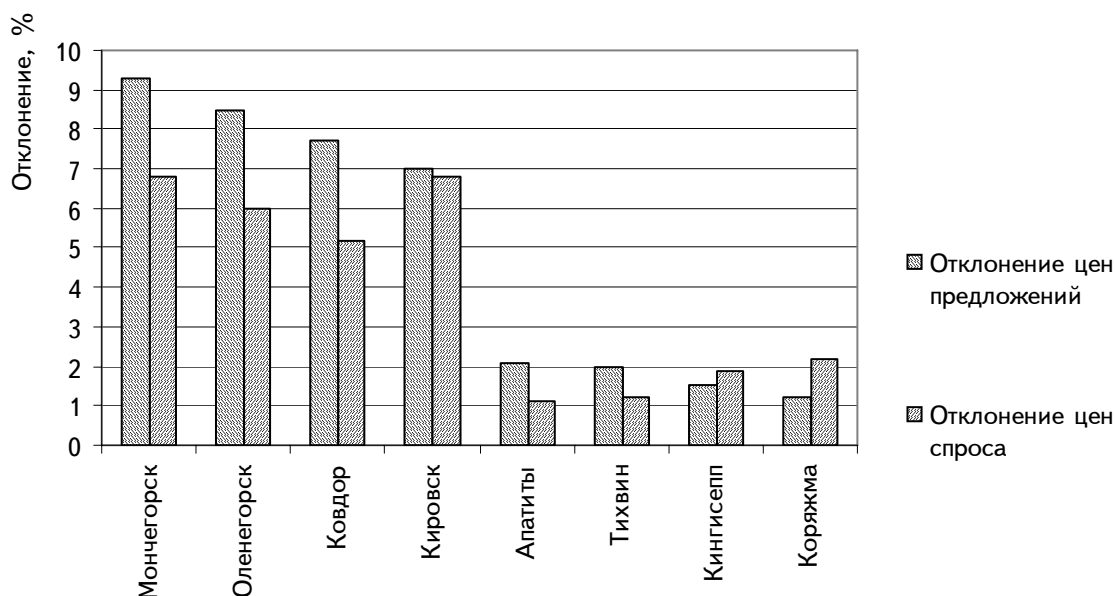


Рис. 4. Среднее отклонение цен предложений и спроса от последующих цен сделок с квартирами малых и средних городов Северо-западного округа РФ

Условия рынка земли многоэтажной жилой застройки первой группы городов (Мончегорск, Оленегорск, Кировск, Ковдор и т.д.) характеризуются наличием рыночной информации, однако для расчета стоимости земель по корреляционно-регрессионному методу она недостаточна и недостоверна. Как было сказано выше, в этом случае оптимальным вариантом расчета кадастровой стоимости земель в таких городах является комбинированный метод. Условия рынка городов второй группы (Апатиты, Тихвин, Коряжма, Кингисепп и т.д.) характеризуются достаточностью и достоверностью рыночной информации, вследствие чего для кадастровой оценки статистический метод следует применять.

¹ Территориальное развитие городов, рациональное землепользование и стоимость городских земель (Методические основы. Инструментальные средства. Приложения): программно-методический комплекс LandUse // ЦНИИП Градостроительства,

Российской академии архитектуры и строительных наук. М., 2003. URL: <http://landuse.serif.ru/CONTENTS/Title.htm>. Загл. с экрана.

² Федоров В.П., Пахомова О.М., Булычева Н.В. Оценка рыночной стоимости земли методом массовой оценки (Проблемы, модельное и информационное обеспечение) // Проблемы недвижимости. 1999. Вып. 4. М., 1999. URL: <http://www.perspectiva-spb.ru/menu/publ/fedorov.htm>, свободный. Загл. с экрана.

³ Методика государственной кадастровой оценки земель поселений: [утв. Приказом Росземкадас-тра от 17 октября 2002 г. □ П/337].

⁴ Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. □ 39 // Рос. газ. 2007. □ 100.

⁵ Бородкин Ф.М. Статистическая оценка связей экономических показателей. М., 1968.

⁶ Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель...

⁷ Там же.

⁸ Там же.

Поступила в редакцию 23.05.2011 г.