

УДК 332.14 : 347.214.2

А.А. Монин,

канд. экон. наук, доцент,

доцент кафедры экономики предприятия и менеджмента

Хабаровского государственного университета экономики и права

А.Р. Плоткина,

канд. экон. наук, профессор,

профессор кафедры экономики предприятия и менеджмента

Хабаровского государственного университета экономики и права

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КАК КЛЮЧЕВОЙ ФАКТОР ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

*Рассмотрены значимость фактора местоположения в формировании стоимости объектов недвижимости, свойства объектов недвижимости и характеристики фактора местоположения. Изучены подходы к оценке стоимости недвижимого имущества и методики, в которых содержатся варианты расчёта корректировки на местоположение объектов недвижимости. Показаны результаты проведённого исследования влияния фактора местоположения на рынках объектов коммерческого и промышленного назначения города Хабаровска в рамках методики балльной оценки факторов метода сравнительного анализа продаж.*

**Ключевые слова:** *недвижимость, оценка стоимости недвижимости, свойства объекта недвижимости, фактор местоположения, характеристики местоположения объекта недвижимости, подходы к оценке стоимости недвижимости, методики расчёта корректировки на местоположение, балльная оценка показателя местоположения объектов промышленного и коммерческого назначения города Хабаровска.*

*The importance of location factor in the formation of real estate value, properties of real estate and characteristics of location factor are considered in the article. The approaches to the valuation of real estate and methods including the options for calculating the adjustment to the location of real estate are examined. The research results of the influence to the location factor on the markets of commercial and industrial facilities in Khabarovsk city, in the framework of scoring factors method within the method of sales' comparative analysis, are shown.*

**Keywords:** *real estate, valuation of real estate, properties of real estate, location factor, characteristics of the location of the property, approaches to the valuation of real estate, methods of calculating the adjustment to the location, point estimate of industrial and commercial objects' location in Khabarovsk.*

Оценочная деятельность по праву стала одним из востребованных видов консалтинга в современной российской экономике. Сегодня трудно даже представить, что сделки купли-продажи отдельных объектов собственности или бизнесов в целом, сдача в аренду имущества,

выдача кредитов под залог, инвестиционное проектирование, реализация конкурсной массы предприятий-банкротов, реструктуризация предприятий и другое могут происходить без участия независимого института – рыночной оценки собственности. Сумма выручки только ста

крупнейших российских оценочных организаций – участниц рейтинга оценщиков, по итогам 2017 г. [1], составила 5,929 млрд рублей. Общее количество отчётов об оценке участников исследования составило 122,2 тысячи. Львиную долю оценочной работы составляют проекты, связанные с оценкой стоимости недвижимости: 2,440 млрд руб. доходов и 91,6 тыс. отчётов.

Ключевым признаком любого объекта недвижимости является его прочная связь с землёй и невозможность перемещения в пространстве (за исключением относимых, согласно российскому законодательству к объектам недвижимости воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов и иного имущества, отнесённого законом к недвижимым вещам): «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства» [2]. Важнейшим фактором, определяющим потребительные свойства и стоимостную оценку любого объекта недвижимости, является его местоположение.

Уникальность объекта недвижимости, варианты его возможного, в том числе наилучшего и наиболее эффективного, использования, степень его полезности и стоимостная характеристика определяются местоположением объекта недвижимости.

Для характеристики местоположения необходимо изучить особенности и

свойства региона и территории расположения объекта оценки, его локальные и общие характеристики [3]. Характеристики местоположения определяют и свойства объекта недвижимости, которые, в свою очередь, влияют на формирование уровня стоимости объекта оценки (таблица 1).

В соответствии с действующим законодательством [4], федеральными стандартами оценки [5; 6] и сложившейся практикой оценки стоимости недвижимости применяются три стандартных подхода к оценке данного вида имущества, а именно затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание (или замещение) функционального аналога оцениваемого объекта. При этом стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемого по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесёт своему владельцу. В рамках доходного подхода используются методы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор метода зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемого дохода.

Сравнительный подход основан на

предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Методы подхода состоят в определении стоимости объекта оценки на основе цен продаж (предложений) объектов-аналогов, скорректированных на имеющиеся отличия в основных характеристиках между

аналогами и объектом оценки [7]. В современных условиях именно сравнительный подход предоставляет возможность в наиболее полной мере учесть влияние различных факторов на стоимость объекта оценки в условиях конкретных рынков недвижимости различного функционального назначения и уровня активности.

Таблица 1 – Характеристика местоположения и свойства объекта недвижимости

<b>Характеристика местоположения</b>	<b>Свойство объекта оценки</b>
<b>Общие характеристики</b>	<b>Общие свойства</b>
<i>Сведения о регионе расположения объекта недвижимости</i>	<i>Общественная полезность</i> – способность удовлетворять потребности населения конкретного региона, вызванная общим уровнем развития региона и уровнем жизни местного населения
– расположение на карте страны	
– удалённость от регионального центра	
– численность населения региона	
– уровень экономического развития	
– средний уровень доходов населения	
– инвестиционный потенциал города (региона)	
<i>Общая характеристика района, в котором располагается исследуемый объект недвижимости</i>	<i>Полезность</i> – удовлетворение потребностей населения и юридических лиц в конкретном месте, функционирование конкретного объекта направлено на удовлетворение конкретного спроса
– общее число районов в городе	
– описание района расположения объекта (исторический центр, деловой центр, промышленная зона, спальный район, зона рекреации, пригородный район и т.п.)	
– краткая характеристика населения (постоянно проживающие в районе, работающие в районе, туристы и т.п.)	<i>Уникальность</i> – локальные свойства объекта недвижимости отражают его уникальность по отношению к другим объектам и определяют свойственные конкретному объекту недвижимости варианты использования с учётом особенностей его местоположения
<b>Локальные характеристики</b>	
<i>Окружающая застройка</i>	<i>Ликвидность</i> – способность и скорость реализации объекта недвижимости, которая зависит в том числе от местоположения объекта оценки: чем выгоднее расположен исследуемый объект, тем большей ликвидностью он будет обладать
<i>Зонирование и использование территорий, характер смежного землепользования</i>	
<i>Расположение участка в транспортной инфраструктуре города</i>	
– близость крупных автомагистралей	
– близость остановок общественного транспорта и оборудование стоянок автотранспорта	
– перспективы развития транспортной инфраструктуры;	
– удобство подъездных путей	
– линия относительно дороги	
– наличие прямого заезда с улицы	
– расположение относительно железнодорожных, речных и автовокзалов	
<i>Пешеходная доступность объекта недвижимости</i>	
<i>Визуальная доступность объекта недвижимости</i>	

В практике российских оценщиков нашли применение следующие методики, в которых содержатся варианты расчёта

корректировки на местоположение:

1) территориальное зонирование и корректирующие коэффициенты, при-

ведённые в «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера (2016) [8; 9; 10];

2) метод, связанный с анализом парных продаж;

3) зависимость стоимости недвижимости от расстояния до МКАД (центра города, КАД) [11];

4) использование аналитических данных рынка;

5) использование данных Росстата [12];

6) зависимость стоимости недвижимости от численности населения [8; 9; 10; 13];

7) метод ранжирования факторов местоположения [14].

8) метод соотношения кадастровой стоимости земли [14].

Оценщик, в зависимости от специфики объекта оценки и полноты необходимых данных в условиях различного уровня развитости и активности рынков недвижимости, может выбрать наиболее приемлемую методику расчёта корректировки на местоположение. Следует отметить, что в основном наиболее проработаны коэффициенты, модели, соотношения для крупных и средних населённых пунктов областей Центрального и Сибирского федеральных округов. Для Дальнего Востока такие исследования ещё широко не проводились и не обобщены на уровне всего региона.

Далее остановимся на результатах

проведённого нами исследования влияния фактора местоположения на рынках объектов коммерческого и промышленного назначения города Хабаровска при применении в рамках метода сравнительного анализа продаж методики балльной оценки факторов.

В результате проведённого исследования рынка коммерческой недвижимости города Хабаровска было выявлено, что показатель местоположения, влияющий на стоимость квадратного метра и ставку арендной платы коммерческой недвижимости, можно оценить, используя следующие четыре фактора:

– фактор удалённости от делового центра г. Хабаровска;

– фактор удалённости от основных магистралей города;

– фактор удалённости от остановки общественного транспорта;

– фактор наличия парковки.

Каждый из выявленных факторов можно классифицировать по 5-балльной шкале, кроме фактора наличия парковки (по 2-балльной шкале).

1. Фактор удалённости от делового центра г. Хабаровска, а именно от так называемого «красного квадрата», границами которого являются ул. Ленина, ул. Серышева, ул. Ленинградская, набережная р. Амур, можно оценить по следующей шкале (таблица 2):

Таблица 2 – Шкала присвоения баллов по фактору удалённости от делового центра г. Хабаровска

Удалённость от границ «красного квадрата»	Количество баллов
– в границах «красного квадрата»	5
– до 5 км от границ «красного квадрата»	4
– от 5 км до 10 км от границ «красного квадрата»	3
– от 10 км до 15 км от границ «красного квадрата»	2

– больше 15 км от границ «красного квадрата»	1
--	---

2. Фактор удалённости от основных магистралей города отражается в показателе местоположения, влияющем на стоимость квадратного метра и ставку аренды помещений коммерческого назначения. Присвоение баллов по данному фактору связано с тем, что стоимость недвижимости и ставка аренды недвижимости зависят от степени приближённости к основным магистралям города, то есть удобство подъезда и качество дорожного покрытия. Чем ближе объект недвижимости расположен к магистрали, тем выше его стоимость и ставка аренды (таблица 3). Основными магистралями г. Хабаровска являются: ул. Муравьева-Амурского,

ул. Карла Маркса, ул. Ленинградская, ул. Ленина, ул. Серьшева, ул. Калинина, ул. Запарина, ул. Тургенева, ул. Волочаевская, ул. Тихоокеанская, ул. Воронежская, Воронежское шоссе, ул. Руднева, ул. Полярная, ул. Трехгорная, ул. Салтыкова-Щедрина, ул. Краснореченская, ул. Юности, ул. Пионерская, ул. П.Л. Морозова, проспект 60 лет Октября, Восточное шоссе, ул. Промышленная, ул. Выборгская, ул. Большая, ул. Горького, Матвеевское шоссе, Чернореченское шоссе, ул. Аэродромная, ул. Целинная, ул. Узловая, ул. Суворова, пер. Производственный, Владивостокское шоссе, ул. Ульяновская, ул. Автобусная.

Таблица 3 – Шкала присвоения баллов по фактору удалённости от основных магистралей города

Удалённость от основных магистралей города	Количество баллов
– до 100 м	5
– от 100 м до 500 м	4
– от 500 м до 1000 м	3
– от 1000 м до 2500 м	2
– больше 2500 м	1

Таблица 4 – Шкала присвоения баллов по фактору удалённости от остановки общественного транспорта

Близость остановки общественного транспорта	Количество баллов
– до 50 м	5
– от 50 м до 200 м	4
– от 200 м до 350 м	3
– от 350 м до 500 м	2
– больше 500 м	1

3. Фактор удалённости от остановки общественного транспорта отражается в показателе местоположения, влияющем на стоимость квадратного метра и ставку

аренды помещений коммерческого назначения. Присвоение баллов по данному фактору связано с тем, что стоимость недвижимости и ставка аренды недвижимо-

сти зависят от степени приближенности к остановкам общественного транспорта, то есть транспортной доступности объекта. Чем ближе остановка общественного транспорта к объекту недвижимости, тем выше его стоимость и ставка аренды (таблица 4).

Таблица 5 – Шкала присвоения баллов в зависимости от наличия парковки

Наличие парковки	Количество баллов
Есть	1
Нет	0

Таким образом, балльная оценка показателя местоположения объектов коммерческого назначения складывается из суммы баллов четырёх факторов: фактора удалённости от делового центра г. Хабаровска, фактора удалённости от основных магистралей города, фактора удалённости от остановки общественного транспорта и фактора наличия парковки.

В результате проведённого исследования рынка промышленной недвижимости города Хабаровска было выявлено, что показатель местоположения, влияющий на стоимость промышленной недвижимости, можно оценить, используя следующие факторы:

– фактор удалённости от основных магистралей г. Хабаровска, то есть размещение оцениваемого объекта относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным автомобильным магистралям (по 5-балльной шкале);

– фактор наличия подъездных путей, то есть наличие автомобильных, железнодорожных путей к объектам промышленного назначения (по 2-балльной шкале);

– фактор состояния подъездных путей,

4. Следующим фактором, влияющим на показатель местоположения, является фактор наличия парковки. Классифицировать объекты коммерческой недвижимости по данному фактору можно следующим образом (таблица 5).

то есть тип, качество и техническое состояние покрытия подъездных путей (по 3-балльной шкале);

– фактор наличия парковки (по 2-балльной шкале).

Следовательно, балльная оценка показателя местоположения складывается из суммы баллов вышеприведённых факторов.

1. Фактор удалённости от основных магистралей города отражается в показателе местоположения, влияющем на стоимость квадратного метра и ставку аренды помещений промышленного назначения. Присвоение баллов по данному фактору связано с тем, что стоимость недвижимости и ставка аренды недвижимости зависят от степени приближенности к основным магистралям города, то есть близости транспортных узлов. Чем ближе объект недвижимости расположен к магистрали, тем выше его стоимость и ставка аренды (таблица 6).

Основными магистралями города Хабаровска являются: ул. Муравьева-Амурского, ул. Карла Маркса, ул. Ленинградская, ул. Ленина, ул. Серышева, ул. Калинина, ул. Запарина, ул. Тургенева, ул. Волочаевская, пер. Облачный, ул. Тихо-

океанская, ул. Воронежская, Воронежское шоссе, ул. Руднева, ул. Полярная, ул. Трехгорная, пер. Гаражный, д. 4, 4а, ул. Краснореченская, ул. Юности, ул. Пионерская, ул. Промышленная, ул. П.Л.Морозова, проспект 60 лет Октября, ул. Краснодарская, ул. Джамбула, Восточное

шоссе, ул. Выборгская, ул. Большая, ул. Горького, Матвеевское шоссе, Чернореченское шоссе, ул. Аэродромная, ул. Целинная, ул. Узловая, ул. Суворова, пер. Производственный, Владивостокское шоссе, ул. Ульяновская, ул. Автобусная.

Таблица 6 – Шкала присвоения баллов по фактору удалённости от основных магистралей города

Удалённость от основных магистралей города	Количество баллов
– до 100 м	5
– от 100 м до 500 м	4
– от 500 м до 1000 м	3
– от 1000 м до 2500 м	2
– больше 2500 м	1

Таблица 7 – Шкала присвоения баллов по фактору наличия подъездных путей

Наличие подъездных путей	Количество баллов
Автомобильные и железнодорожные подъездные пути	2
Автомобильные подъездные пути	1

2. Фактор наличия подъездных путей также отражается в показателе местоположения, влияющем на стоимость квадратного метра и ставку аренды помещений промышленного назначения. Присвоение баллов по данному фактору связано с тем, что стоимость недвижимости и ставка аренды недвижимости зависит от наличия автомобильных и железнодорожных путей к объектам производственного

назначения. Если к объекту недвижимости подведены и автомобильные и железнодорожные пути, тем выше его стоимость и ставка аренды (таблица 7).

3. Следующим фактором, влияющим на показатель местоположения, является фактор состояния подъездных путей. Классифицировать объекты промышленной недвижимости по данному фактору можно следующим образом (таблица 8).

Таблица 8 – Шкала присвоения баллов в зависимости от состояния подъездных путей

Состояние подъездных путей	Количество баллов
Хорошее (асфальт или бетонное покрытие)	3
Удовлетворительное (незначительные повреждения асфальтового или бетонного покрытия; дорога с гравийным или грунтовым покрытием)	2
Неудовлетворительное (массовые трещины и выбоины на асфальтовом покрытии; ямы на дороге с гравийным или грунтовым покрытием)	1

Таблица 9 – Шкала присвоения баллов в зависимости от наличия парковки

Наличие парковки	Количество баллов
------------------	-------------------

Есть	1
Нет	0

4. Фактор наличия обустроенной парковки отражается в показателе местоположения, влияющем на стоимость квадратного метра и ставку аренды нежилых помещений. Присвоение баллов по данному фактору связано с тем, что стоимость недвижимости и ставка аренды недвижимости зависит от наличия обустроенной парковки. Если у объекта недвижимости имеется благоустроенная парковка, то его стоимость и ставка аренды выше (таблица 9).

Таким образом, балльная оценка показателя местоположения объектов промышленного назначения складывается из суммы баллов всех факторов – фактора удалённости от основных магистралей г. Хабаровска, фактора наличия подъездных путей, фактора состояния подъездных путей и фактора наличия парковки.

#### Список использованных источников

1 Рейтинг оценщиков // Коммерсантъ. 2018. 19 июля. (Тематическое приложение); [www.kommersant.ru](http://www.kommersant.ru)

2 Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 26.01.1996 г. № 15-ФЗ // [www.consultant.ru/online/](http://www.consultant.ru/online/)

3 Плоткина А. Р. Региональные проблемы оценки и управления стоимостью собственности и реструктуризации промышленных предприятий в системе стратегического управления / А. Р. Плоткина // Экономика, статистика и информатика. Вестник УМО. 2015. № 1. С. 94–97.

4 Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от

29.07.1998 г. № 135-ФЗ // [www.consultant.ru/online/](http://www.consultant.ru/online/)

5 Федеральный стандарт оценки: общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) : утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 // [www.consultant.ru/online/](http://www.consultant.ru/online/)

6 Федеральный стандарт оценки : оценка недвижимости (ФСО № 7) : утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 // [www.consultant.ru/online/](http://www.consultant.ru/online/)

7 Монин А. А. Анализ и оценка факторов, влияющих на стоимость имущества предприятий, находящихся в процедуре банкротства / А. А. Монин // Финансовые аспекты структурных преобразований экономики : материалы Всероссийской науч.-практич. конференции. Иркутск : ИГУПС, 2011. С. 270–274.

8 Справочник оценщика недвижимости. – 4-е изд. / под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород, 2016. Т. 1.

9 Справочник оценщика недвижимости. – 4-е изд. / под ред. Л. А. Лейфера. Н. Новгород, 2016. Т. 2.

10 Справочник оценщика недвижимости. – 4-е изд. / под ред. Л.А. Лейфера, 4-е изд. Н. Новгород, 2016. Т. 3.

11 Сборник рыночных корректировок (СРК) / под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. М. : Науч.-практич. центр проф. оценки, 2016.

12 Сайт Федеральной службы государственной статистики // [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

13 Справочник корректировок для оценки стоимости объектов недвижимо-

сти коммерческого назначения в зависимости от численности населения. М. : РусБизнесПрайсИнформ, 2012.

14 Обзор вариантов расчёта корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Справочные данные. Источники информации. Практические примеры расчёта / под ред. В. А. Вольновой. Новосибирск, 2015.