

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016).

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОСТРАНСТВА И ЕЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Е. В. Милеева, И. А. Фомиченко

Волгоградский государственный технический университет

В последние десятилетия оценка стоимости объектов недвижимости приобретает при принятии управленческих решений на различных уровнях все большее и большее значение. Она учитывается при проведении закупок государственных, муниципальных органов власти, юридических лиц с существенной долей государства в уставном капитале, при расчете кадастровой стоимости зданий, сооружений, земельных участков и, следовательно, формировании дохода бюджетов. Методология стоимости объектов недвижимости постоянно совершенствуется, что видно по интенсивности изменений, вносимых в ФЗ «Об оценочной деятельности», принятии новых федеральных стандартов оценки (ФСО), разработке методических рекомендаций определения кадастровой стоимости Минэкономразвития РФ. Тем не менее даже, например, многочисленные судебные дела по оспариванию кадастровой стоимости, свидетельствуют о том, что совершенствование методологии оценки стоимости объектов недвижимости следует продолжать, что и является целью написания данной статьи.

При изучении исследований, связанных с оценкой стоимости недвижимости, обращает на себя внимание, что в последние годы все большее внимание уделяется характеристикам территорий расположения оцениваемых объектов. В работе [1, с. 56–61] рассмотрены методики, позволяющие оценить уровень развития того или иного региона. Они основаны на расчетах:

- индекса качества жизни, составленного компанией Economist Intelligence Unit (анализируются показатели здоровья, семейной и общественной жизни, материального благополучия, политической стабильности и безопасности, гарантия работы, политическая свобода, гендерное равенство);
- аналогичного по названию индекса (то есть качества жизни) ОЭСД, учитывающего показатели жилья, разницы в доходах, занятость, образование, защита окружающей среды, здравоохранение, безопасность, удовлетворенность жизнью;
- индекса человеческого развития, разработанного ООН, который рассчитывается по уровню доходов, образования и долголетия;
- показателя уровня реализации функций биосферосовместимого поселения для удовлетворения рациональных потребностей человека, разрабо-

танного академиком РААСН В. А. Ильичевым, основанный на оценочных показателях жилья, питания, работы, здравоохранения, транспорта и связи.

Приведенная на основании сделанных авторами расчетов высокая корреляция результатов двух последних методик свидетельствует о существовании достоверных методов оценки комплексного развития территорий, которые могут и должны учитываться при оценке стоимости недвижимости. Но эти методики позволяют получить только укрупненную характеристику территорий, как это, например, показано в рассматриваемой статье для Центрального или Южного федеральных округов.

Получение более точной оценки стоимости недвижимости предполагает детализированное исследование внутри регионального и внутри поселенческого проявления отдельных факторов. Так, предлагается учитывать доступность, комфортность, безопасность, экологическое воздействие, планировочные факторы и ограничения транспортной системы [2, с. 97–102], перспективы реконструкции промышленной застройки [3, с. 444–445], специфику формирования доходов населения [4, с. 44–46; 5, с. 116–120]. Анализ указанных факторов позволит оценить «качество жизни» в конкретном населенном пункте с учетом специфики его пространственной организации. Причем, одним из наиболее существенных факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является уровень развития инфраструктуры, который может непосредственно не улучшать условия жизни населения региона, но опосредованно создавать возможности ускоренного социально-экономического развития и за счет этого обеспечивать рост цен. Так, исторический опыт развития Сталинградской области показывает, что приток населения, рост его доходов, появление новых предприятий, строительство жилья, увеличение спроса и, следовательно, стоимости на него во многом было обусловлено строительством на территории региона железных дорог [6, с. 177–183], хотя оно при определении стоимости отдельного объекта непосредственно и не учитывается.

Выявить параметры, влияющие на стоимость недвижимости в территориальных образованиях, имеющих различную пространственную конфигурацию, можно на основе изучения специализированных исследований по данной тематике. Например, в работе [7, с. 3–7] для линейных населенных пунктов обоснована необходимость учета параллельности мест проживания и приложения труда, наличие систем беспересадочных и скоростных транспортных связей, мест тяготения по всей полосе застройки и т. п.

Свою специфику влияния на стоимость недвижимости имеют градостроительные решения для городов с ярко выраженным историческим центром, групповое и рассеянное (дисперсное) расселение в сельской местности и т. д. В настоящее время в проекте «Градостроительная доктрина Российской Федерации» (РААСН, 2014) обосновано формирование новых форм пространственной конфигурации территории: «крупнейшие и крупные агломерации в наиболее урбанизированных регионах России; портовые агломерации; сельско-городские формы расселения (они существуют в агломерациях и за их пределами); коммуникационные каркасы; кластеры;

«открытые архитектурно-планировочные структуры» (ориентированные на инновационное развитие), ... новые городские образования, которые должны быть созданы вдоль транспортных коммуникаций» [8, с. 10]. Это вызывает необходимость активизации исследований специфики влияния их пространственных факторов на стоимость объектов недвижимости.

Таким образом, как справедливо указано в работе [9, с. 449] «формирование рыночной стоимости объектов недвижимости складывается под влиянием различных факторов, таких как: социально-экономическое положение в стране и регионе, развитие промышленной и строительной отрасли, жилищно-коммунального хозяйства, а также тенденций спроса и предложения, сложившихся на рынке недвижимости. Поэтому одной из основных задач, стоящих в первую очередь перед оценщиком, банком (кредитором), инвестором, застройщиком, брокером (риелтором) и другими участниками рынка недвижимости, является анализ и выявление всех причин и обстоятельств рыночной ситуации, которые могут оказать влияние на расчет (моделирование) стоимости объектов недвижимости».

Список литературы

1. Купчикова Н. В., Колчунов В. И., Скоболева Е. А. Сравнительный анализ уровня реализации функций «Жизнеобеспечение» в областях Центрального и Южного федеральных округов РФ // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. 2014. № 1. С. 56–61.
2. Калашников С. Ю., Калашникова Ю. С. Анализ структуры транспортной системы и выявление негативных факторов воздействия на городскую среду // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. 2016. № 2 (14). С. 97–102.
3. Гурова Е. В., Калашникова Ю. С., Михеева Т. А., Капитонова И. С. Социальные аспекты и градостроительные перспективы реконструкции промышленной застройки // Социально-экономические и технологические проблемы развития строительного комплекса региона. Наука. Практика. Образование : материалы III Всероссийской научно-технической конференции. Волгоград, 2009. С. 444–445.
4. Иванова Т. Б. Пространственные подходы формирования доходов населения // The Genesis of Genius. 2015. № 4-1. С. 44–46.
5. Иванова Т. Б., Вишневский В. С. К вопросу о формировании стратегии пространственного развития сельских территорий России // Известия Волгоградского государственного технического университета. 2016. № 1 (180). С. 116–120.
6. Иванова Т. Б., Клейтман А. Л., Вишневский В. С. Инфраструктурное обеспечение пространства: уроки истории // Стратегические ориентиры развития региональной экономики : материалы VII ежегодной международной конференции. Волгоград, 2016. С. 177–183.
7. Калашников С. Ю., Калашникова Ю. С. Особенности идентификации понятия «качество жизни» жителями линейных градостроительных образований // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. 2016. № 1 (13). С. 3–7.
8. Колясников В. А. Развитие понятия «городская агломерация» // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2015. № 2. С. 10–15.
9. Багаутдинова Т. М., Савина О. В. Обработка и исследование рыночной информации, необходимой для определения стоимости объектов недвижимости // Потенциал интеллектуально-одаренной молодежи – развитию науки и образования : материалы V Международного форума молодых ученых, студентов и школьников. Астрахань, 2016. С. 449–453.