

About the authors:

GROZINA Anna Vladimirovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: 79201518151@yandex.ru

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Associate Professor, Vice-Rector for Research and Innovation, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

LEPEKHIN Ilya Aleksandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

УДК 332.62(470.331)

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА КВАРТИРНОМ РЫНКЕ Г. ТВЕРИ

В.В. Карцева, А.В. Грозина

© Карцева В.В., Грозина А.В., 2025

Аннотация. Проанализировано современное состояние квартирного рынка в г. Твери. Рассмотрена классификация квартир с учетом сложившейся исторической специфики. Выделены основные факторы, влияющие на стоимость квартир в городе. Даны характеристика сравнительного подхода к оценке квартир.

Ключевые слова: квартирный рынок, первичное жилье, вторичное жилье, оценка недвижимости, сравнительный подход, ценообразующие факторы.

Основным направлением деятельности оценщиков на начальном этапе становления независимой оценочной деятельности в Тверской области являлась оценка недвижимого имущества. Из-за высоких темпов инфляции и проведения обязательных переоценок основных фондов предприятиями в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации оценщики привлекались к переоценке. Соответственно, первая волна оценщиков занималась переоценкой (оценкой полной восстановительной стоимости) зданий и сооружений промышленных предприятий. Часть оценщиков получила достаточно большой опыт в проведении технического освидетельствования объектов оценки, их инвентаризации, оформлении отчетов.

Сегодня наиболее «активным» сегментом рынка недвижимости является рынок жилья (как в западных странах, так и в России).

Особенностью рынка недвижимости Тверской области является то, что данный сегмент до недавнего времени можно было считать единственным, который соответствовал рыночным критериям, то есть обладал репрезентативным числом сделок, доступностью информации о предложении объектов и аналитических данных о рынке.

Рынок недвижимости Тверской области менее развит по сравнению с рынками недвижимости г. Москвы и Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области и других (более развитых) регионов РФ. В то же время рынок недвижимости Тверского региона совпадает со среднестатистическим по России в целом.

Жилые помещения г. Твери можно разделить на несколько категорий (в зависимости от времени застройки и степени комфортности). Большая часть жилых помещений города построена в советские времена по типовым проектам. Можно выделить следующие основные категории жилья:

1. Сталинки (квартиры послевоенной постройки конца 30-х – начала 50-х гг. XX в.). Планировка свободная; комнаты как совмещенные, так и изолированные. Стены кирпичные, перекрытия деревянные (позднее железобетонные). Высота потолков около 3,00–3,30 м. Количество этажей – 4. В настоящее время застройка не ведется.

2. Хрущевки (квартиры постройки конца 50-х – начала 60-х гг. XX в.). Планировка сжатая; комнаты совмещенные, проходные; прихожие и кухни маленькие, санузел совмещенный. Стены кирпичные, перекрытия железобетонные; высота потолков – 3,00 м. Количество этажей – 5. В настоящее время застройка не ведется.

3. Брежневки (застройка конца 60-х – начала 70-х гг. XX в.). Планировка сжатая, комнаты совмещенные, проходные (позднее раздельные); прихожие и кухни маленькие (около 6 м²); санузел совмещенный (позднее раздельный). Стены из кирпича или железобетонных панелей, перекрытия железобетонные. Высота потолков – 2,70 м. Количество этажей – 5 или 9. В настоящее время застройка не ведется.

4. Улучшенной планировки. Строительство домов данного класса началось в середине 70-х гг. XX в. В г. Твери для застройки выбрана 121 серия. Основной застройщик – Домостроительный комбинат. Планировка квартир: комнаты раздельные, от 8 до 20 м²; прихожие небольшие; кухни около 8 м²; санузел раздельный, лоджии. Высота потолков – 2,70 м. Количество этажей – 9 (с начала 90-х гг. XX в. их стало 10). Застройка в настоящее время чаще всего ведется на окраинах города.

5. Повышенной комфортности (дома, построенные по мелкосерийным или индивидуальным проектам). Планировка свободная; комнаты раздельные, от 12 до 20 м²; прихожая не менее 6 м²; кухня не менее 10–15 м²; санузел раздельный; лоджии (часто застекленные). Высота

потолков – 2,70 м. Характеристики данных квартир лучше, чем квартир с улучшенной планировкой, но не намного. Исправлены основные недостатки (например, малая площадь кухни и прихожей). Строительство домов данной категории началось в г. Твери в начале 90-х гг. XX в., ведется и в настоящее время, причем чаще всего в средней части города.

6. Элитное жилье (дома, построенные по индивидуальным проектам). Планировка свободная. Комнаты размером не менее 14 м². Кухни площадью не менее 12 м². Материал стен – кирпич, высота потолков не менее 3,00 м. В основном малоэтажная застройка (4–5 этажей). Дома имеют подземные автостоянки, автономное отопление и горячее водоснабжение, огороженную придомовую территорию с детскими площадками, газонами и клумбами. Застройка домов, которые можно по праву отнести к данному классу, началась во второй половине 90-х гг. XX в. Расположены они обычно в наиболее престижных районах (в основном в центре города).

Рассмотрим некоторые сегменты рынка недвижимости.

Первичный рынок недвижимости – это рынок объектов недвижимости, которые впервые предложены в качестве товара на рынке или находятся на стадии строительства. На этом рынке осуществляется передача в собственность новых объектов недвижимого имущества и возникают и оформляются в первый раз права собственности на недвижимость.

Вторичный рынок недвижимости – это рынок объектов недвижимости, которые уже построены и выведились на рынок ранее. На этом рынке совершаются сделки, связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость от одного участника рынка к другому. С экономической точки зрения объекты на таком рынке характеризуются наличием износа.

Первичный рынок связан с новостройками и, соответственно, первичной продажей недвижимости, в то время как вторичный включает в себя построенные и сданные в эксплуатацию объекты, которые уже кому-то принадлежат и права собственности на которые зарегистрированы в базе данных Росреестра.

Таким образом, жилье на вторичном рынке, выставленное на продажу в настоящее время, обладает некоторыми особенностями и отличается от квартир и домов, размещенных на первичном рынке.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее оказывает влияние срок экспозиции. В краткосрочном периоде на рыночной цене сказывается в основном спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению последнего. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается и указанная стоимость активно меняется.

Величина стоимости любой недвижимости обуславливается целым рядом факторов, которые проявляются на различных стадиях оценки. Эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням [1].

Первый уровень – это уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных аспектов: политического, экономического, социального и физического. Здесь анализу и оценке подлежат моменты, носящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно сказывающиеся на процессах, происходящих с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемом объекте.

Второй уровень включает в себя влияние локальных факторов (в основном в масштабе города или района). На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень связан с объектами недвижимости и во многом обуславливается их характеристиками. На этом уровне оценивают архитектурно-строительные, финансово-эксплуатационные факторы.

Рассмотрим факторы второго и третьего уровней, влияющие на стоимость квартиры в г. Твери. Для выявления степени воздействия конкретного фактора сравнивают группы объектов из одного сегмента рынка, отличающиеся только определенной характеристикой. Все остальные элементы сравнения должны быть сопоставимы.

Местоположение

Фактор месторасположения имеет большое значение для формирования цены на квартиру. Так, квартиры, расположенные на первых этажах в историческом центре города и обладающие хорошим локальным размещением (окна выходят на улицу, дом находится в непосредственной близости к остановке общественного транспорта), чаще всего продаются/покупаются для перевода в нежилой фонд и использования в качестве офисных помещений или магазинов. Сталинки в указанной части города, расположенные на третьих-четвертых этажах, покупаются с целью проведения в них дорогостоящего ремонта (например, евро) и перевода в жилье элитного класса. Следует отметить, что проведение ремонта в старой квартире обходится примерно на 50 % дороже, чем в новой.

Хрущевки и брежневки, находящиеся не в центральном районе города, имеют низкую стоимость. Квартиры сталинского типа стоят несколько дороже.

От местоположения зависят развитость инфраструктуры и транспортная доступность. Оно подразумевает близость или удаленность автомагистралей и основных дорог, школ, парков, магазинов, детских садов и медицинских учреждений.

Выделяют три ценовые зоны г. Твери: центр, средняя часть и окраина. Самые дорогие квартиры находятся в центральной части города (около 140 000 тыс. руб. за 1 м²), менее дорогие – в средней (однокомнатные квартиры на средних этажах девятиэтажного дома стоят около 110 тыс. руб. за 1 м²). Самыми дешевыми являются квартиры на окраине (их средняя цена – 95 тыс. руб. за 1 м²).

Техническое состояние квартиры

Удельная цена одного квадратного метра прямо зависит от технического состояния квартиры. Чем оно лучше, тем жилье дороже.

Этажность

Удельная цена квартиры зависит от ее расположения на этажах. Так, самыми дорогими считаются те, что расположены на средних этажах. Чуть ниже стоимость квартир на последних этажах. Самая низкая цена характерна для квартир на первых этажах.

Количество комнат

Удельная цена зависит от количества комнат практически прямолинейно. Самая высокая стоимость за 1 м² у однокомнатных квартир, далее у двухкомнатных, потом у трехкомнатных, самые дешевые – четырехкомнатные.

Перечень рассмотренных факторов не является окончательным. В нем учтены лишь основные и наиболее весомые характеристики объекта.

Расчет рыночной стоимости квартир осуществляется на основе сравнительного подхода, представляющего собой совокупность методов оценки стоимости, базирующихся на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения данного подхода:

1. Объект не уникален.
2. Имеется исчерпывающая информация о нем, включающая в себя условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов, сопоставимы [3].

Этапы сравнительного подхода:

1. Изучение рынка. Проводится анализ состояния и тенденций рынка (и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект); выявляются объекты недвижимости, максимально сопоставимые с оцениваемым и проданные сравнительно недавно.

2. Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых для покупки или недавно проданных аналогах объекта оценки; сравнение аналогов с оцениваемым объектом.

3. Корректировка цен продаж выбранных аналогов с учетом отличий от объекта оценки.

4. Установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен аналогов [2].

Применять сравнительный подход для изучения квартирного рынка Твери можно, так как имеется достаточно рыночных данных. Использование указанного подхода даст достоверную информацию о состоянии рынка и рыночной стоимости квартир в городе.

Рынок недвижимости представляет собой сложную и разнородную систему. Каждая из квартир, размещенная на рынке городского жилья, обладает своими уникальными свойствами. Все квартиры разбросаны по разным территориальным зонам города, каждая из этих зон характеризуется определенным уровнем развития инфраструктуры и транспортной доступности. Имеются различия в технических характеристиках и состоянии жилья, поэтому при определении рыночной стоимости требуется профессиональное мнение оценщика.

Библиографический список

1. Перспективы развития рынка Тверской области. Возможные направления изменения показателей рынка недвижимости Тверской области. URL: https://studbooks.net/1963979/ekonomika/perspektivy_razvitiya_ryntka_tverskoy Oblasti (дата обращения: 08.02.2025).

2. Анализ рынка недвижимости г. Твери. URL: https://studbooks.net/1998392/ekonomika/analiz_ryntka_nedvizhimosti_tveri (дата обращения: 08.02.2025).

3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. СПб.: Питер, 2013. 416 с.

4. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с.

PRICING FACTORS IN THE TVER APARTMENT MARKET

V.V. Kartseva, A.V. Grozina

Abstract. The article analyzes the current state of the real estate market in Tver. The main categories of housing in the city of Tver are highlighted, taking into account the existing historical specifics. Some factors influencing the cost of apartments in the city of Tver are proposed. Special attention is paid to the comparative approach and its features.

Keywords: *real estate market, comparative approach, real estate valuation, real estate, price-forming factors.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ГРОЗИНА Анна Владимировна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: 79201518151@yandex.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

GROZINA Anna Vladimirovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: 79201518151@yandex.ru

УДК 336.226.212.1

ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

В.В. Карцева, Ю.С. Назарко

© Карцева В.В., Назарко Ю.С., 2025

Аннотация. В статье рассмотрено налогообложение объектов недвижимости. Описаны основные аспекты налога на имущество юридических и физических лиц. Приведен перечень объектов, которые являются объектами налогообложения. Указана проблема определения объекта как недвижимой вещи из-за неточности закрепленных законодательством формулировок. Отмечено, что фиксация объекта в качестве недвижимости является непростой задачей, однако решать ее необходимо, так как она влияет на налогообложение, гражданский оборот данных объектов.

Ключевые слова: налогообложение, имущество, объект недвижимости, налог на имущество, Налоговый кодекс Российской Федерации, организация, физическое лицо.