

Корректировка стоимости для объектов оценки с неблагоприятным месторасположением (на примере с. Пугачево - высокая угроза наступления чрезвычайных ситуаций)

Пугачёво — село в Малопургинском районе Удмуртии, являющееся центром и единственным населённым пунктом Пугачёвского сельского поселения. В селе расположены железнодорожная станция Юски и платформа 9 км (на линии Агрыз — Ижевск), также по западному краю села проходит трасса Р320 Ижевск — Елабуга.

В 1958 году Пугачёво получило статус посёлка городского типа. С 1995 года Пугачёво — сельский населённый пункт. С востока к селу примыкает территория военного полигона — бывший артиллерийский арсенал.¹

102-й артиллерийский арсенал (склады воинской части № 86696) Минобороны был предназначен для хранения запасов боеприпасов и снабжения ими войск Центрального военного округа (ЦВО). Техническая зона арсенала была расположена в 2-3 км от посёлка Пугачево.

Вечером 2 июня 2011 года на одном из складов арсенала произошло возгорание, которое привело к детонации боеприпасов. Мощность первого взрыва в тротиловом эквиваленте составила 5 тыс. крытых вагонов, разлет осколков достигал 12 км, общая площадь зоны чрезвычайной ситуации составила 298 кв. км. Большая часть снарядов взорвалась 4 июня, отдельные взрывы происходили 5 июня.

4 мая 2015 года из-за возгорания сухой травы на территории бывшего арсенала вновь произошел пожар, который вызвал детонацию отдельных снарядов, остававшихся в лесной зоне после взрыва 2011 года.

16 мая 2018 года на территории бывшего военного арсенала в очередной раз произошел пожар, повлекший детонацию боеприпасов. Огнем охвачена территория в 300 га.²

Через взрывы, произошедших на территории бывшего арсенала, вызвала панику среди местного населения. Ощущение проживания на пороховой бочке, в буквальном смысле, существенно снизило покупательский спрос на недвижимость в селе Пугачево. Не обнадеживает и информация, поступающая от официальных источников. Выясняется, что на полную утилизацию боеприпасов нужно еще около 7 лет. Кроме того, 17 июля стало известно, что работы приостановлены по неизвестной причине.³

Таким образом, стоимость жилья в этом селе под влиянием внешних факторов (высокой угрозы наступления чрезвычайных ситуаций) существенно снизилась, несмотря на совокупность ценообразующих факторов, повышающих стоимость жилья в любом другом населенном пункте Удмуртии со значениями ценообразующих факторов, идентичных объектам в Пугачево.

Иными словами, анализируя цены на жилую недвижимость в Пугачево на примере объектов недвижимости относящимся к квартирам, расположенным в многоквартирных средне- и многоэтажных жилых домах экономичного класса, как наиболее развитом сегменте в данном населенном пункте, можно было бы прогнозировать высокую стоимость ОКС. Жилой фонд села Пугачево представляет собой объекты, расположенные в капитальных (каменных, кирпичных, железобетонных и пр.) многоквартирных домах 1987-1995 годов постройки. Кроме того, Пугачево находится достаточно близко к г. Ижевску (около 30 км).

При определении стоимости квартир методом статистического (регрессионного) моделирования значения данных ценообразующих факторов включаются в модель оценки. При подстановке в уравнение модели значений ЦФ, характерных селу Пугачево, расчетная стоимость жилья существенно превышает стоимость реально совершенных сделок. Исходя из этого напрашивается вывод о значительном влиянии на стоимость квартир их локального местоположения, характеризующегося угрозой повторения детонации боеприпасов на бывшем полигоне.

¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Пугачёво_\(Удмуртия\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пугачёво_(Удмуртия))

² <https://tass.ru/info/5207273>

³ <https://www.izh.kp.ru/daily/26858/3901004/>

Корректировка для объектов недвижимости, расположенных в с. Пугачево, на высокую угрозу наступления чрезвычайных ситуаций определяется как разница между расчетным значением стоимости (31 886,09⁴ руб. / кв.м) и величиной реально совершенных сделок (см. Таблицу 1).

Величина корректировки на неблагоприятное месторасположение объекта составит:

$$15\,891,28 / 31\,886,09 \approx 0,5$$

⁴ Расчетное значение удельного показателя кадастровой стоимости определяется путем постановки в сформированное уравнение модели, значений следующих ценообразующих факторов: расстояние от НП до столицы субъекта РФ (по дорогам); год постройки для расчета; материал стен для расчета; подгруппа (шифр); номер этажа; этажность здания для расчета; площадь объекта. Уравнение модели, описывающее стоимость жилых квартир в сельских населенных пунктах Удмуртской Республики (в т.ч. в Пугачево), сформировано на основании выборки из более чем 2000 объектов с использованием автоматизированной системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости (ПК «Массовая оценка») см. Отчет №1-2018 об итогах государственной кадастровой оценки помещений и объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Удмуртской Республики от 03.11.2018 г., размещенный на сайте Росреестра в Фонде данных государственной кадастровой оценки https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Таблица 1. Объекты-аналоги (квартиры расположенные в многоквартирных средне- и многоэтажных жилых домах экономичного класса), расположенные в Малопургинском районе по адресу: с. Пугачево ул. Комарова, д. 26 (материал стен для расчета: железобетонный, год постройки для расчета: 1987 г., этажность здания для расчета: 5)

Описание объекта	Источник информации	Дата источника информации	Расстояние от НП до столицы субъекта РФ (по дорогам)	Расстояние от НП до центра МР (по дорогам)	Численность населения в НП	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв.м.	Номер этажа	Полная цена, руб.	Удельная приведенная цена, руб. / кв.м.
20714_02_02:000_0101 Помещение_18mal предложение_427801, Удмуртская Респ, Малопургинский р-н., Пугачево с, Комарова ул, 26,, 23.12.17 площадь_52_полная цена_1400000 приведенная удел.цена_23444.08	https://www.avito.ru/malopurga/kvartiry/3-k_kvartira_52_m_45_et_945678080	23.12.2017	24	7	2759		52	4	1400000	23 444,08
20764_02_02:000_0101 Помещение_18mal сделка_85638015_, 427801, Удмуртская Респ, Малопургинский р-н., Пугачево с, Комарова ул, 26,, 31_11.08.17 площадь_43.9_полная цена_872000 приведенная удел.цена_19218.01	Письмо от 16.10.2017 г. № 11-36/4142 Управления Росреестра по УР (Перечень сделок с ОН 2015-2017)	11.08.2017	24	7	2759	18:16:057001:4237	43,9	4	872000	19 218,01
20806_02_02:000_0101 Помещение_18mal сделка_73238015_, 427801, Удмуртская Респ, Малопургинский р-н., Пугачево с, Комарова ул, 26,, 60_10.11.16 площадь_28.2_полная цена_550000 приведенная удел.цена_18847.77		10.11.2016	24	7	2759	18:16:057001:4103	28,2	3	550000	18 847,77
20816_02_02:000_0101 Помещение_18mal сделка_74306015_, 427801, Удмуртская Респ, Малопургинский р-н., Пугачево с, Комарова ул, 26,, 17_13.10.16 площадь_52_полная цена_800000 приведенная удел.цена_14867.33		13.10.2016	24	7	2759	18:16:057001:4120	52	5	800000	14 867,33
20904_02_02:000_0101 Помещение_18mal сделка_72690015_, 427801, Удмуртская Респ, Малопургинский р-н., Пугачево с, Комарова ул, 26,, 47_08.07.15 площадь_43.6_полная цена_435000 приведенная удел.цена_9201.54		08.07.2015	24	7	2759	18:16:057001:4162	43,6	4	435000	9 201,54
20929_02_02:000_0101 Помещение_18mal сделка_74649015_, 427801, Удмуртская Респ, Малопургинский р-н., Пугачево с, Комарова ул, 26,, 41_27.10.17 площадь_43.6_полная цена_450000 приведенная удел.цена_9768.92	Письмо от 28.02.2018 г. № 11-31/860 Управления Росреестра по УР (Сведения по ОН за 4 кв. 2017)	27.10.2017	24	7	2759	18:16:057001:4106	43,6	2	450000	9 768,92
Среднее значение										15 891,28

Публикация подготовлена в рамках проведения работ по государственной кадастровой оценке, в соответствии с государственным заданием, утвержденным приказом Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики № 1-бу от 19.01.2018 года «Об утверждении государственного задания бюджетному учреждению Удмуртской Республики «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества» на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов».

Авторы: Корепанова М.С., Охотникова Л.В.