

Научная статья

Original article

УДК 332.628

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_12_291

edn: ATZRVL

ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КОМИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ЖИЛЬЯ

ESTIMATED ZONING OF THE TERRITORY OF THE KOMI REPUBLIC BASED ON THE RESULTS OF THE HOUSING MARKET ANALYSIS



Пильник Юлия Николаевна, д.т.н., доцент кафедры поисков и разведки месторождений полезных ископаемых, ФГБОУ ВО Ухтинский государственный технический университет, Ухта, E-mail: ypilnik@mail.ru

Сератирова Валентина Васильевна, к.г.н., доцент кафедры поисков и разведки месторождений полезных ископаемых, ФГБОУ ВО Ухтинский государственный технический университет, Ухта, E-mail: seratirova-v@yandex.ru

Батырев Дмитрий Игоревич, аспирант кафедры поисков и разведки месторождений полезных ископаемых, ФГБОУ ВО Ухтинский государственный технический университет, Ухта, E-mail: batyrevdmitrii@mail.ru

Pilnik Yulia Nikolaevna, Doctor of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Prospecting and Exploration of Mineral Deposits, Ukhta State Technical University, Ukhta, E-mail: ypilnik@mail.ru

Seratirova Valentina Vasilyevna, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of the Department of Prospecting and Exploration of Mineral Deposits, Ukhta State Technical University, Ukhta, E-mail: seratirova-v@yandex.ru

Batyrev Dmitriy Igorevich, postgraduate student of the Department of Prospecting and Exploration of Mineral Deposits, Ukhta State Technical University, Ukhta, E-mail: batyrevdmitrii@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена оценочному зонированию на территории Республики Коми по результатам анализа рынка жилья. При анализе рынка было установлено достаточное количество предложений о продаже квартир в группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)». Информация, признана полной и достоверной для проведения оценочного зонирования. Выбор типового объекта недвижимости осуществлялся по следующим характеристикам: тип объектов недвижимости, количество жилых комнат, площадь, материал стен, год постройки, расположение относительно остановки общественного транспорта, качество отделки, вид совершающей сделки. От характеристик типового объекта недвижимости и наличия информации о ценах предложений по аналогичным объектам зависит выбор применяемого метода расчета средних рыночных цен типовых объектов в ценовых зонах. По результатам оценочного зонирования всей территории Республики Коми было выделено 7 ценовых зон и составлена цветовая схема оценочных зон. Средний УПС ТО определен для каждого муниципального образования, в которых имеются объекты оценки группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» в рамках соответствующей ценовой зоны. Полученная информация по оценочному зонированию территории используется для дальнейшей работы, в том числе для определения ценообразующих факторов в процессе построения моделей оценки кадастровой стоимости.

Abstract. This article examines appraisal zoning in the Komi Republic based on a housing market analysis. The market analysis revealed a sufficient number of apartments for sale in the "Apartment Buildings (Medium- and High-Rise Residential Buildings)" category. This information was deemed complete and

reliable for appraisal zoning. The selection of a typical property was based on the following characteristics: property type, number of rooms, area, wall material, year of construction, location relative to public transportation, quality of finish, and type of transaction. The selection of the method used to calculate average market prices for typical properties within price zones depends on the characteristics of the typical property and the availability of information on asking prices for similar properties. Based on the appraisal zoning of the entire Komi Republic, seven price zones were identified, and a color-coded scheme of the appraisal zones was developed. An average UPS TO was determined for each municipality with properties appraised in the "Apartment Buildings (Medium- and High-Rise Residential Buildings)" category within the corresponding price zone. The obtained information on the assessed zoning of the territory is used for further work, including the determination of price-forming factors in the process of constructing cadastral value assessment models.

Ключевые слова: оценочное зонирование, Республика Коми, ценовая зона, анализ рынка, недвижимость, рыночная цена, кадастровая оценка

Keywords: valuation zoning, Komi Republic, price zone, market analysis, real estate, market price, cadastral valuation

Введение

Оценочное зонирование – это один из этапов определения кадастровой стоимости, который подразумевает собой деление территории на территориальные единицы (оценочные зоны). В оценочные зоны входят территории однородные по целевому назначению и по другим присущим им факторам зонирования, таким как местоположение, социально-экономическое развитие и другое [3].

Для проведения оценочного зонирования необходимы документы градостроительного и территориального зонирования, кадастровый план исследуемой территории и анализ рыночной информации.

Итогом оценочного зонирования является определение удельного показателя средних рыночных цен земельных участков, представленных в конкретных ценовых зонах. Информация предоставляется в графическом и семантическом виде.

Оценочное зонирование проводиться в несколько этапов [3], представленных на рисунке 1.



Рисунок 1 – Этапы оценочного зонирования

Материалы и методы проведения исследований

Рассмотрим результаты оценочного зонирования территории по результатам анализа рынка жилья на примере Республики Коми.

В ходе проведения анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений о продаже квартир в группе «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)». Информация, которая была собрана признана полной и достаточной для проведения оценочного зонирования. Общее количество аналогов 6724.

Выбор типового объекта недвижимости осуществлялся по следующим характеристикам [5]:

1. Тип объектов недвижимости – помещение (квартира).
2. Количество жилых комнат – 1-2.
3. Площадь. По результатам собранной рыночной информации была получена гистограмма распределения объектов-аналогов по площади (рисунок 2). Модальное значение составляет 48,3 кв.м. (1,2 комнатные квартиры).

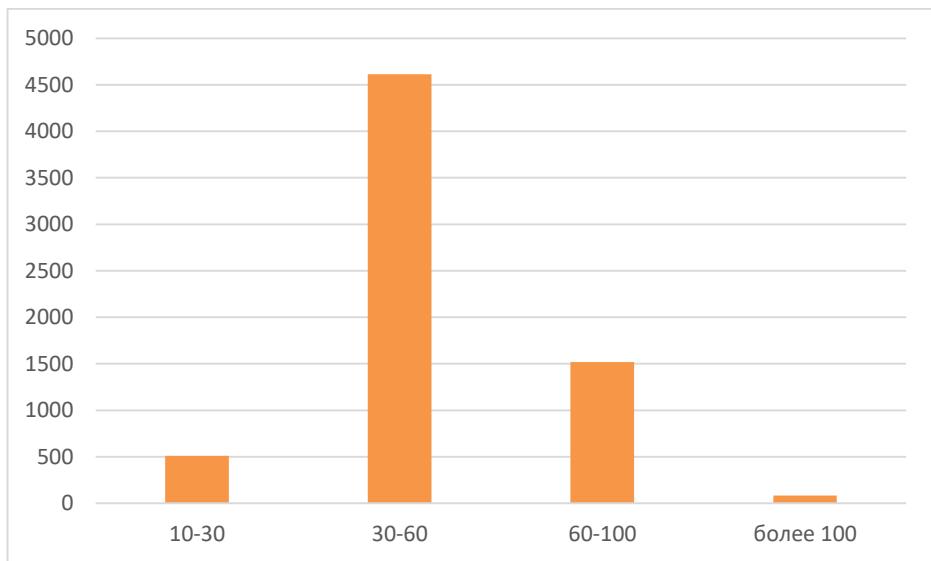


Рисунок 2 – Распределение объектов-аналогов по площади

4. Материал стен. Был выбран кирпич, как наиболее часто встречающийся по данным рынка.
5. Год постройки здания. Для Республики Коми наиболее типична застройка многоэтажными домами периода строительства 1960 -1990х годов. Таким образом был выбран год постройки здания – ранее 1982г, старше 40 лет.
6. Расположение относительно остановки общественного транспорта. Расстояние до остановки для типового объекта лежит в интервале от 400 до 700 метров.
7. Вид совершаемой сделки – купля-продажа;
8. Качество отделки – среднее.

Необходимо учитывать и тот факт, что не все характеристики, влияющие на стоимость, можно установить. Например, наличие смежных комнат внутри квартиры, размер кухни, вид из окна, наличие балкона/лоджии, наличие коммуникаций, этаж расположения, физическое состояние и т.п. Таким образом учесть уникальные характеристики каждого конкретного объекта оценки не представляется возможным, следовательно, ценовые зоны носят условный характер.

От характеристик типового объекта недвижимости и наличия информации о ценах предложений по аналогичным объектам зависит выбор применяемого метода расчета средних рыночных цен типовых объектов в ценовых зонах.

По данным анализа рынка недвижимости в соответствии с картой использования территории в городах Сыктывкар (столица республики), Ухта и Печора были выделены зоны города. Основываясь на данных анализа рынка недвижимости на территории Республики Коми, установлено, что имеется достаточная ценовая информация во всех зонах городов: Сыктывкар, Ухта и Печора для определения среднего уровня цен типовых объектов недвижимости рассматриваемой группы.

Для определения среднего уровня цен типовых объектов характеристики аналогов были скорректированы на основе данных НП «Евразийский союз экспертов» и данных НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» [6].

Результаты группировки по выделенным зонам этих городов и показатели среднего уровня цен типового объекта (средний удельный показатель стоимости типового объекта – СУПС ТО) в результате обработки рыночных данных представлены таблицах 1, 2, 3 [5, 8]. По показателям СУПС ТО можно сделать вывод о зависимости стоимости от принадлежности к зоне города и возможности включения этого ценообразующего фактора в расчет,

когда определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических данных.

Таблица 1 - Средний удельный показатель стоимости типового объекта в ценовых зонах г. Сыктывкар.

№ зоны	СУПС ТО	Кол-во	УПСмин	УПСмакс
1	76418,03	581	45775,75	131901,07
2	75528,23	658	45978,8	104654,3
3	71983,62	862	43268,94	107177,69
4	57706,34	249	36704,59	92430,18
5	44941,41	89	26573,72	71017,69
Сыктывкар (все)	71551,86	2439	26573,72	131901,07

Таблица 2 - Средний удельный показатель стоимости типового объекта в ценовых зонах г. Ухта.

№ зоны	СУПС ТО	Кол-во	УПСмин	УПСмакс
1	60154,24	822	11954,86	112926,18
2	30561,32	73	11416,58	46190,58
3	19708,42	22	13299,82	26822,47
Ухта (все)	56828,08	917	11416,58	112926,18

Таблица 3 - Средний удельный показатель стоимости типового объекта в ценовых зонах г. Печора.

№ зоны	СУПС ТО	Кол-во	УПСмин	УПСмакс
1	19957,75	354	6402,41	37679,4
2	18201,78	271	7705,48	41593,25
Печора (все)	19196,36	625	6402,41	41593,25

На территории Республики Коми для проведения оценочного зонирования была выбрана система разделения территории на кадастровые

кварталы. На уровне кадастровых кварталов выделено 8 ценовых зон (таблица 4) [5]:

Таблица 4 – Ценовые зоны на уровне кадастровых кварталов

Ценовая зона (ЦЗ)	Диапазон цен, руб/м ²
1	>65 000
2	55 000 - 65 000
3	45 000 - 55 000
4	35 000 - 45 000
5	25 000 – 35 000
6	15 000 - 25 000
7	10 000 - 15 000
8	0 -10 000

Ценовые зоны, которые имеют близкие значения СУПС ТО, разрешается объединять в одну зону. Так же проводить объединение объектов оценки одного или нескольких кварталов допускается в населенных пунктах с неразвитым рынком недвижимости. Если в конкретной ценовой зоне нет достаточной рыночной информации, то цена такого типового объекта определяется путем сравнительного подхода аналогичных типовых объектов в других выделенных ценовых зонах. Ценовые зоны, базируются на административных границах населенных пунктов и могут учитывать влияние границ функциональных градостроительных зон и кадастровых кварталов [4].

В Республике Коми цена типового объекта корректируется по соотношению сравнительных коэффициентов местоположения кадастровых кварталов. Коэффициенты местоположения кадастровых кварталов в свою очередь, рассчитаны по коэффициенту уровня развития (рейтинга) на уровне МО/МР РК с учетом фактора масштаба (показатель численности населения) кадастровых кварталов муниципальных образований.

В целом по Республике Коми каждый кадастровый квартал согласно удельным показателем средних рыночных цен в расчете на единицу площади типовых объектов объекта с характеристиками: помещение (квартира) в кирпичном жилом доме старше 40 лет, количество жилых комнат – 1-2, площадью – до 53 кв.м., качество отделки – среднее, по оценочному зонированию распределен в свою ценовую зону.

В трех муниципальных районах, таких как Койгородский, Ижемский, Усть-Цилемский отсутствуют объекты недвижимости рассматриваемой группы [5].

Границы интервала нахождения рыночной стоимости типового объекта для Республики Коми +/– 10-15%.

Распределение ценовых зон по кадастровым кварталам, в которых имеются объекты оценки группы Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» по типам населенных пунктов, установленных на территории Республики Коми представлено в таблице 5 [5, 8].

Таблица 5 – Распределение ценовых зон по кадастровым кварталам, в которых имеются объекты оценки группы Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» по типам населенных пунктов.

Населенный пункт	Количество ЦЗ	№ ЦЗ
ГО Сыктывкар	4	1, 2, 3, 4
МО Ухта	4	2, 4, 5, 6
МР Сыктывдинский	2	3, 5
МО Усинск	2	3, 5
МР Усть-Вымский	2	5,6
МР Сосногорский	3	5, 7, 8
МР Княжпогостский	1	6
МО Печора	3	6, 7, 8

Населенный пункт	Количество ЦЗ	№ ЦЗ
МО Вуктыл	1	7
МР Удорский	3	6, 7, 8
МО Воркута	1	8
МО Инта	1	8

Средние значения удельных показателей стоимости типового объекта в разрезе типов населенных пунктов с учетом средних значений УПС ТО представлены в таблице 6 [5].

В дальнейшем принято решение не проводить группировку объектов оценки чисто по типам населенных пунктов, в виду того, что диапазоны УПС ТО населенных пунктов одного типа находятся в совершенно разных ценовых зонах.

Таблица 6 – Среднее значение УПС ТО по типам населенных пунктов Республики Коми (наименование), с разделением на ценовые зоны (ЦЗ)

Тип населенного пункта (/наименование)	УПС ТО, руб/м ²	Диапазон цен, руб/м ²	ЦЗ
1 – Столица (г. Сыктывкар)	68 600	>55 000	1
2 – Городские населенные пункты с населением от 100 тыс. чел. (нет таких в РК)	-	-	-
3 - Городские населенные пункты с населением 50-100 тыс. чел. (г. Ухта)	50 200	45 000-55 000	2
3 - Городские населенные пункты с населением 50-100 тыс. чел. (г. Воркута)	7 700	0-10 000	7
4 - Прочие городские населенные пункты (поселки городского типа: Краснозатонский, Верхняя Максаковка)	50 300	45 000-55 000	2
4 - Прочие городские населенные пункты (г. Усинск)	39 300	35 000-	3

Тип населенного пункта (/наименование)	УПС ТО, руб/м ²	Диапазон цен, руб/м ²	ЦЗ
		45 000	
4 - Прочие городские населенные пункты (г. Сосногорск, г. Микунь, поселки городского типа: Жешарт, Шудаяг)	27 400	25 000- 35 000	4
4 - Прочие городские населенные пункты (г. Печора, г. Емва, поселки городского типа: Троицко-Печорск, Синдор, Ярега, Водный)	19 000	15 000- 25 000	5
4 - Прочие городские населенные пункты (г. Вуктыл, поселки городского типа: Кожва, Усогорск, Нижний Одес)	12 200	10 000- 15 000	6
4 - Прочие городские населенные пункты (города Инта и еще 10 поселков городского типа: Верхняя Инта, Междуреченск, Благоево, Путеец, Изъяю, Цементнозаводской, Северный, Воргашор, Комсомольский, Заполярный,)	4 600	0-10 000	7
5 - Сельские населенные пункты с населением >1000 чел. (административные центры муниципальных районов- с. Выльгорт)	50 400	45 000- 55 000	2
5 - Сельские населенные пункты с населением >1000 чел. (административные центры муниципальных районов – с. Объячево, с. Визинга, с. Корткерос, с. Усть-Кулом, с. Айкино и с. Зеленец не административный центр)	29 300	25 000- 35 000	4
5 - Сельские населенные пункты с населением >1000 чел. (административные центры муниципальных районов- с. Кослан)	16 800	15 000- 25 000	5
6 - Сельские населенные пункты с населением 200-1000 чел. (с. Усть-Вымь)	24 000	15 000- 25 000	5
6 - Сельские населенные пункты с населением 200-1000 чел.(поселки сельского типа: Набережный, Сыня,	6 500	0-10 000	7

Тип населенного пункта (/наименование)	УПС ТО, руб/м ²	Диапазон цен, руб/м ²	ЦЗ
Чикшино, Талый, Верхнеижемский)			
7 - Прочие сельские населенные пункты и межселенная территория (поселок сельского типа Косью)	3 300	0-10 000	7

По итогам анализа рыночной информации была получена гистограмма распределения объектов-аналогов по месторасположению (рисунок 3).

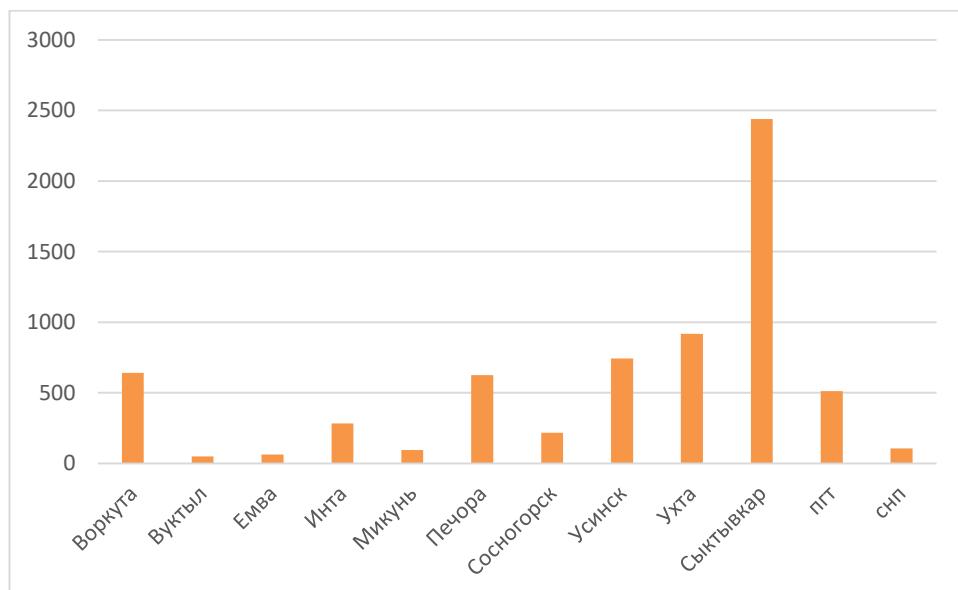


Рисунок 3 – Распределение объектов-аналогов по месторасположению

На основании оценочного зонирования в целях определения кадастровой стоимости объектов оценки группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» рекомендуется провести группировку объектов с учетом расположения населенных пунктов относительно столицы Республики Коми, принадлежности к городскому округу/муниципальному району, схожести диапазонов УПС ТО и достаточности рыночных данных для расчета сравнительным подходом.

По результатам оценочного зонирования всей территории Республики Коми составлена цветовая схема оценочных зон. Средний УПС ТО определен для каждого муниципального образования, в которых имеются объекты оценки группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» в рамках соответствующей ценовой зоны. Для территории всей республики было выделено 7 ценовых зон [5, 7] (рисунок 4, таблица 7).

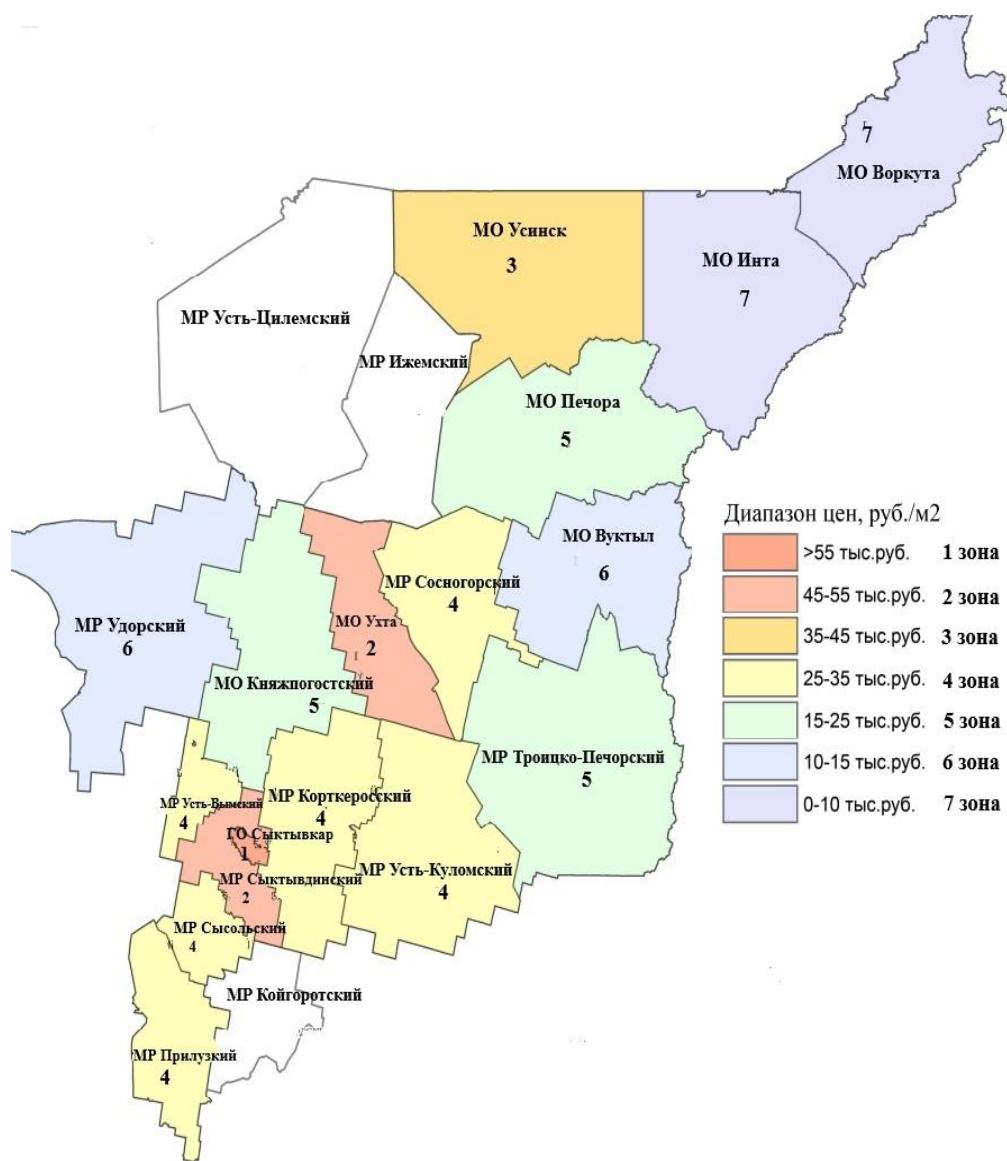


Рисунок 4 – Схема ценовых зон для группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» на уровне Муниципальных образований для типового объекта группы

Таблица 7 – Оценочное зонирование для муниципальных образований Республики Коми типового объекта группы 0100 «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)»

№ п/п	Муниципальный район или городской округ	ЦЗ	Диапазон цен, руб./м ²
1	ГО Сыктывкар	1	>55 000
2	МО Ухта	2	45 000-55 000
3	МР Сыктывдинский	2	45 000-55 000
4	МО Усинск	3	35 000-45 000
5	МР Прилужский	4	25 000-35 000
6	МР Сысольский	4	25 000-35 000
7	МР Корткеросский	4	25 000-35 000
8	МР Усть-Куломский	4	25 000-35 000
9	МР Усть-Вымский	4	25 000-35 000
10	МР Сосногорский	4	25 000-35 000
11	МР Княжпогостский	5	15 000-25 000
12	МР Троицко-Печорский	5	15 000-25 000
13	МР Печора	5	15 000-25 000
14	МО Вуктыл	6	10 000-15 000
15	МР Удорский	6	10 000-15 000
16	МО Воркута	7	0-10 000
17	МО Инта	7	0-10 000

Заключение

По результатам оценочного зонирования всей территории Республики Коми было выделено 7 ценовых зон и составлена цветовая схема оценочных зон. Средний УПС ТО определен для каждого муниципального образования, в которых имеются объекты оценки группы «Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)» в рамках соответствующей ценовой зоны.

Наиболее дорогие квартиры относятся к 1 ценовой зоне и расположены на территории городского округа Сыктывкар. Квартиры, обладающие наименьшей стоимостью, относятся к 7 ценовой зоны и расположены в наиболее удаленных от столицы территориях Республики Коми – в муниципальных образованиях Инта и Воркута.

Полученная информация по оценочному зонированию территории используется для дальнейшей работы, в том числе для определения ценообразующих факторов в процессе построения моделей оценки кадастровой стоимости.

Список источников

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения 23.07.2025).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025). [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 15.09.2025).
3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 23.07.2025) «О государственной кадастровой оценке». [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения 15.08.2025).
4. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421). [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. URL:

5. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Республики Коми № 01/КСОКС/11-2023 – Сыктывкар, 2023 с. 781.

6. Сборник корректировок «Квартиры» 2023г. [Электронный ресурс] : URL : https://areall.ru/assets/d_Сборник_корректировок_КВАРТИРЫ_2023-e0jMK1-C.pdf / (дата обращения 16.07.2025).

7. Официальный портал «Администрация МО «Ухта» [Электронный ресурс]. URL: <https://mouhta.ru/> (дата обращения 22.07.2025).

8. Официальный портал «Государственное бюджетное учреждение Республики Коми «Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки» [Электронный ресурс]: URL: <https://rkbtu.ru/> (дата обращения 22.05.2025).

References

1. Konstituciya Rossijskoj Federacii (prinyata v senarodny'm golosovaniem 12.12.1993 s izmeneniyami, odobrenny'mi v xode obshherossijskogo golosovaniya 01.07.2020). [E'lektronny'j resurs] // Konsul'tantPlyus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (data obrashheniya 23.07.2025).
2. Zemel'ny'j kodeks Rossijskoj Federacii ot 25.10.2001 № 136-FZ (red. ot 31.07.2025) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2025). [E'lektronny'j resurs] // Konsul'tantPlyus. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (data obrashheniya 15.09.2025).
3. Federal'ny'j zakon ot 03.07.2016 № 237-FZ (red. ot 23.07.2025) «O gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke». [E'lektronny'j resurs] // Konsul'tantPlyus.

URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (data obrashheniya 15.08.2025).

4. Prikaz Rosreestra ot 04.08.2021 № Р/0336 «Ob utverzhdenii Metodicheskix ukazanij o gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke» (Zaregistrirovano v Minyuste Rossii 17.12.2021 № 66421). [E`lektronny`j resurs] // Konsul`tant Plyus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (data obrashheniya 13.07.2025).
5. Otchet ob itogax gosudarstvennoj kadastrovoj ocenki zdanij, pomeshhenij, sooruzhenij, ob``ektov nezavershennogo stroitel`stva, mashino-mest na territorii Respubliki Komi № 01/KSOKS/11-2023 – Sy`kty`vkar, 2023 s. 781.
6. Sbornik korrektirovok «Kvartiry» 2023g. [E`lektronny`j resurs] : URL : https://areall.ru/assets/d_Sbornik_korrektirovok_KVARTIRY_2023-e0jMK1-C.pdf / (data obrashheniya 16.07.2025).
7. Oficial`ny`j portal «Administraciya MO «Uxta» [E`lektronny`j resurs]. URL: <https://mouhta.ru/> (data obrashheniya 22.07.2025).
8. Oficial`ny`j portal «Gosudarstvennoe byudzhetnoe uchrezhdenie Respubliki Komi «Respublikanskoe uchrezhdenie texnicheskoy inventarizacii i kadastrovoj ocenki» [E`lektronny`j resurs]: URL: <https://rkbtu.ru/> (data obrashheniya 22.05.2025).

© Пильник Ю. Н., Сератирова В. В., Батырев Д. И. 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 12.