

**ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
ЧКАЛОВСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ
Assessment of housing facilities in the Chkalovsky district of Yekaterinburg**

А. Р. Андреева, студент

С. А. Броницкая, преподаватель кафедры землеустройства

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

В статье представлена оценка объектов жилищного фонда Чкаловского района Екатеринбурга с акцентом на микрорайон Ботанический. В настоящей работе представлена комплексная оценка рыночной стоимости двухкомнатной квартиры общей площадью 43 квадратных метров, находящейся в микрорайоне Ботанический города Екатеринбурга по адресу улица Белинского, дом 163Г. В ходе работы применялись три основных подхода оценки недвижимости: сравнительный, затратный, доходный. Проведенный анализ позволяет рекомендовать оптимальную рыночную стоимость оцениваемого объекта для целей купли-продажи, залога или иных сделок. Результаты подтверждают инвестиционную привлекательность района.

Ключевые слова: оценка недвижимости, жилищный фонд, Чкаловский район, рыночная стоимость.

Summary

The article presents an assessment of the housing stock of the Chkalovsky district of Yekaterinburg with an emphasis on the Botanic microdistrict. This paper presents a comprehensive assessment of the market value of a two-room apartment with a total area of 43 square meters, located in the Botanic microdistrict of Yekaterinburg at 163 Belinsky Street. In the course of the work, three main approaches to real estate valuation were applied: comparative, costly, and profitable. The conducted analysis allows us to recommend the optimal market value of the assessed object for the purposes of purchase and sale, collateral or other transactions. The results confirm the investment attractiveness of the area.

Keywords: real estate valuation, housing stock, Chkalovsky district, market value.

Чкаловский административный район был создан в июне 1943 года путём разделения Ленинского и Октябрьского районов. Площадь района составляет около 389,75 км², а население насчитывает свыше 286 тысяч человек. Значительная часть территории района охватывает пригородные зоны и ландшафты, включая такие микрорайоны, как Ботанический, Уктус, Вторчермет, Елизавет, Химмаш, Южный.

Для дальнейшей оценки был выбран микрорайон «Ботанический», поскольку он хорошо сочетает высокую ликвидность, удобную локацию и рациональную стоимость, что делает его оптимальным выбором.

Микрорайон Ботанический продолжает оставаться одним из наиболее престижных и современных мест для проживания. Квартиры здесь остаются одними из самых дорогостоящих в городе, цены на однокомнатную квартиру начинаются от 3 700 000 рублей. Преимущества и недостатки Ботанического микрорайона указаны в таблице 1.

По итогам месячного наблюдения за период с 19 марта по 19 апреля 2025 года на вторичном рынке жилья микрорайона Ботанический зафиксирована отрицательная ценовая динамика.

Средние цены предложения снизились на 1,5%, что в абсолютном выражении составило 1 850 рублей за квадратный метр. На отчётную дату (19 апреля 2025 года) среднерыночная стоимость квадратного метра достигла 125 400 рублей/кв. м.

Рост цен по типам жилья:

1. Однокомнатные квартиры: + 3,4%
2. Двухкомнатные квартиры: + 2,1%
3. Трёхкомнатные квартиры: + 1,2%

Годовые показатели (с января 2025 года):

1. Однокомнатные квартиры: + 11,2% (средняя цена 148 600 руб./кв. м)
2. Двухкомнатные квартиры: + 9,8% (130 200 руб./кв. м)
3. Трёхкомнатные квартиры: + 13,1% (132 500 руб./кв. м)
4. Четырёхкомнатные квартиры: + 6,5% (108 400 руб./кв. м)

Таблица 1

Преимущества и недостатки микрорайона Ботанический

Преимущества	Недостатки
Транспортная доступность	Отсутствие чёткого плана застройки
Разнообразный досуг	Уменьшенное пространство между домами
Развитая инфраструктура	Острая нехватка парковочных мест

Оценка недвижимости регулируется законодательством РФ, включая Федеральный закон «Об оценочной деятельности» и Гражданский кодекс. Рынок недвижимости характеризуется низкой взаимозаменяемостью объектов, зависимостью от инфраструктуры и обязательной регистрацией сделок [1]. При этом динамика цен формируется под влиянием макроэкономических факторов и локального спроса.

Жилищный фонд включает квартиры, дома и земельные участки под застройку. Оценка проводится для сделок купли-продажи, ипотеки, судебных споров и наследования [4]. Кроме того, она помогает определить справедливую налогооблагаемую базу. Оценка недвижимости играет ключевую роль в современных рыночных отношениях, обеспечивая прозрачность и обоснованность ценовых показателей. Особое значение она приобретает в условиях нестабильной экономической ситуации, когда точность расчётов напрямую влияет на инвестиционные риски и финансовые результаты сделок. Для оценки применяют три подхода, они обеспечивают комплексный анализ рыночной стоимости объектов недвижимости и повышают точность оценки:

1. Сравнительный – анализ цен аналогов.
2. Затратный – расчёт стоимости строительства за вычетом износа.
3. Доходный – прогнозирование прибыли от аренды или продажи [3].

В ходе работы была проведена оценка объекта-двухкомнатной квартиры площадью 43 м², расположенной в микрорайоне Ботанический (Екатеринбург) по адресу ул. Белинского, д. 163Г.

Для применения сравнительного подхода были выбраны десять наиболее похожих объектов, составлена таблица (таблица 2), где подробно описываются ключевые характеристики каждой квартиры. Это позволяет провести детальный анализ и определить справедливую рыночную стоимость оцениваемой недвижимости. Все объекты имеют две комнаты и косметический ремонт [2].

Затем, каждому объекту присваиваются оценочные значения, чтобы увеличить или уменьшить значение отдельного фактора по сравнению с объектом оценки. В качестве факторов в данной работе были выбраны: дополнительные квадратные метры к общей площади и к площади кухни, этаж (первый и последний этаж уменьшают стоимость, тогда как верхние этажи увеличивают). В случаях, если сопоставимый объект превосходит оцениваемый по определённому параметру, из его стоимости вычитается соответствующая величина поправки. И наоборот, если характеристика сопоставимого объекта уступает оцениваемому, к его стоимости прибавляется соответствующая корректировочная сумма.

Таблица 2

Вводные данные для проведения оценки сравнительным методом продаж квартир в Ботаническом микрорайоне

Характеристика	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6	Объект аналог №7	Объект аналог №8	Объект аналог №9	Объект аналог №10
Цена, тыс. руб.		4 500	4 450	4 450	3 290	4 600	4 950	4 890	4 700	4 990	4 900
Площадь, м ²	43	44	44	44	44	45	44,5	43,5	43,5	44,5	44
Площадь кухни	6	6	6	7	5,5	6	7	7	6,5	6,5	7
Этаж	2/3	1/5	2/5	2/5	1/5	1/5	3/5	3/5	1/5	1/5	2/5

Для распределения весовых коэффициентов между объектами, представленными в таблице, можно использовать метод обратной пропорциональности корректировок. Чем меньше величина корректировки цены объекта, тем выше его вес в итоговой оценке, так как он изначально ближе к характеристикам оцениваемой недвижимости. Исходя из расчётов, был сделан вывод, что рыночная стоимость объекта оценки находящегося в микрорайоне Ботанический, составляет 4 602 380 рублей.

Для оценки рыночной стоимости выбранного объекта недвижимости был использован затратный подход. Кадастровая стоимость земельного участка: 52 455 300 руб., Рыночный коэффициент 0,85. На участке имеется пятиэтажное здание. Стоимость строительства аналогичной квартиры: 60 000 руб./м². Дополнительные затраты (проект, коммуникации): 13% от стоимости строительства. Износ здания: физический – 50% (постройка 1964 года), функциональный – 10% (устаревшие материалы), экономический – 5% (удалённость от центра), общий износ 65%. Прибыль предпринимателя для рыночных условий, отражающих сложившийся на дату оценки инвестиционный климат в строительном секторе, составляет 20% от прямых затрат. Стоимость права аренды участка земли в год составляет 157 350 руб. В результате расчётов, рыночная стоимость оцениваемого объекта составила 1 222 890 рублей.

В результате оценки доходным подходом выбранного объекта недвижимости стоимость квартиры составила 4 618 775,51 рублей. Расчёты были проведены на основе следующей информации о рыночной арендной ставке (28 000 рублей в месяц), расчёте годового арендного

дохода (336 000 рублей), расчёте операционных расходов (109 680 руб./год), в т.ч. коммунальные услуги (60 000 руб./год), налог на доходы (НДФЛ), прочие расходы. Чистый операционный доход составил 226320 руб./год.

Проведённая оценка двухкомнатной квартиры в микрорайоне Ботанический (Чкаловский район, Екатеринбург) тремя методами показала следующие результаты:

- Сравнительный подход: 4 602 380 руб.
- Затратный подход: 1 222 890 руб.
- Доходный подход: 4 618 775 руб.

В результате проведенной работы были сделаны следующие выводы:

1. Сравнительный и доходный методы дали близкие значения, что подтверждает их надёжность для оценки рыночной стоимости.

2. Значительный разрыв в затратном подходе (65% износ) объясняется высокой степенью физического и морального устаревания здания 1964 года постройки.

Ботанический микрорайон подтверждает свою инвестиционную привлекательность, показывая меньшую волатильность цен сравнению с другими районами Екатеринбурга. Премиальное расположение и качество жилого фонда обеспечивают устойчивый спрос и более высокие ценовые показатели. Однако, текущие цены близки к пиковым значениям. Покупателям стоит рассматривать проекты на ранних стадиях строительства.

Привлекательность микрорайона Ботанического обусловлена хорошей инфраструктурой и устойчивым спросом на жилье, что способствует сохранению привлекательности района даже в сложных экономических условиях.

Библиографический список

1. *Иванова М. О.* Оценка объекта жилищного строительства в городе Екатеринбург. М.: КНОРУС, 2018. 344 с. URL: <https://scienceforum.ru/2018/article/2018006345> (дата обращения: 03.03.2025).

2. Изменение средней цены предложения на вторичном рынке жилья в г. Екатеринбург за 2012 – 2025 года. URL: https://www.metrtv.ru/price_dynamics (дата обращения: 29.03.2025).

3. Определение динамики роста цен. URL: <https://www.gks.ru> (дата обращения: 14.03.2025).

4. Распределение стоимости квартир по площади и размерам в городе Екатеринбург. URL: <https://dolevka.ru/core.asp?main=an&act=view&pid=58&sid=58> (дата обращения: 29.03.2025).

5. Рынок недвижимости и его особенности. URL: <https://studopedia.org> (дата обращения: 03.03.2025).