

Роль престижности территорий в кадастровой оценке земель населенных пунктов на примере г. Новосибирска

В. А. Бочкова^{1}, Н. О. Бороздина¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: nb.bnb.bn.bnb@mail.ru

Аннотация. В статье раскрыто понятие престижность территорий, проанализированы земельные участки, расположенные в г. Новосибирске на территории индивидуальной жилой застройки, имеющих разную престижность, а также роль престижности территорий в кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, кадастровая оценка, земельные участки, престижность территории, зонирование территории, налогообложение

Role of the prestige of territories in the cadastral assessment of the lands of settlements on the example of Novosibirsk

V. A. Bochkova^{1}, N. O. Borozdina¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: nb.bnb.bn.bnb@mail.ru

Abstract. In the article the concept of the prestige of the territories analyzed land located in Novosibirsk on the territory of individual residential buildings with different prestige, as well as the role of the prestige of the territories in the cadastral valuation of lands of settlements.

Keywords: cadastral value, cadastral valuation, land plots, prestige of the territory, zoning

Кадастровая оценка земель населенных пунктов проводится исходя из неполноты сведений, которые учитываются при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости. Одним из шагов к восстановлению полноты сведений является учет зонирования территорий по престижности. Чтобы определить понятие «престижности территорий», необходимо изучить, что влияет на формирование таких зон. Под престижностью территорий понимается привлекательность территорий в пределах населенного пункта, субъективно определенной социальной группой, по таким критериям как местоположение, транспортная доступность, экологическая обстановка, развитость близлежащей инфраструктуры, социальный статус жильцов, инвестиционная привлекательность. При покупке земельных участков большую роль играет престижность территорий, рыночная стоимость на которые гораздо выше, чем на территории с более низкой привлекательностью [4]. Вместе с тем существует методика кадастровой оценки земель, которая не учитывает престижность территорий и таких разбросов цен, что ведет к некорректному расчету кадастровой стоимости, вследствие чего возникает со-

циальная несправедливость при налогообложении и оказывает негативное влияние на развитие территорий населенного пункта [2, 6].

Для проведения исследования были выбраны два земельных участка на территории районов г. Новосибирска с разрешенным использованием «для индивидуальной жилой застройки». Участки подобраны так, чтобы местоположение соответствовало разным по престижности территориям, но при этом площадь и кадастровая стоимость которых была примерно одинакова. Для анализа были исследованы земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:032035:143 и 54:35:053420:12. Кадастровая стоимость 1 кв.м. участков составила 473,47 руб. и 477,49 руб., соответственно. При этом рыночная стоимость этих земельных участков существенно отличается, и находится в диапазоне, для участка с кадастровым номером 54:35:032035:143 в пределах 8000-9000 руб. за 1 кв.м., для участка с кадастровым номером 54:35:053420:12 в пределах 3000-4000 руб. за 1 кв.м. Сравнительный анализ диапазона рыночной и кадастровой стоимости приведен в таблице.

Кадастровый номер ЗУ	Диапазон рыночной стоимости, р/кв.м.	Кадастровая стоимость, р/кв.м.
54:35:032035:143	8000-9000	473,47
54:35:053420:12	3000-4000	477,49

Из приведенных данных видно, что отличия в рыночной стоимости существенны, а отличия в кадастровой стоимости незначительны [1,3]. Далее рассмотрим характеристики каждого участка, такие как местоположение, развитость инфраструктуры, транспортная доступность, окружающая застройка, социальный статус жильцов.

Первый исследуемый участок с кадастровым номером: 54:35:032035:143 площадью 743 кв.м. и разрешенным использованием – «для индивидуальной жилой застройки» расположен в Заельцовском районе г. Новосибирска, в коттеджном поселке «Дубравушка» (рис. 1). Коттеджный поселок «Дубравушка» является престижным коттеджным поселком г. Новосибирска, самый близкий к центру города. Поселок характеризуется хорошей транспортной доступностью, до ближайшей станции метро «Заельцовская» 3 км. Рядом расположен элитный жилой комплекс «Жуковка». В пределах 500 м. сосновый бор, дендрологический парк (рис. 2). Территория поселка находится под круглосуточной охраной. На территории поселка организованы места общего пользования и отдыха. Имеются все центральные коммуникации. Кроме того, рассмотрен социальный класс жильцов данного района, который показал, что основная часть является собственниками малого и среднего бизнеса, вследствие чего можно сделать вывод о том, что социальный статус жильцов рассматриваемого района высокий [5].

Второй исследуемый участок с кадастровым номером: 54:35:053420:12 площадью 707 кв.м. и разрешенным использованием – для индивидуальной жилой застройки расположен в Кировском районе г. Новосибирска (рис. 3). Окружаю-

шая застройка представляет собой частный сектор с застройкой малоэтажными жилыми домами, вблизи расположены производственно-складские помещения, а также жилые комплексы эконом-класса, до ближайшей станции метро «Площадь Маркса» 9,5 км (рис. 4), социальный статус жильцов средний-низкий. Данные факторы значительно снижают привлекательность местоположения исследуемого объекта.

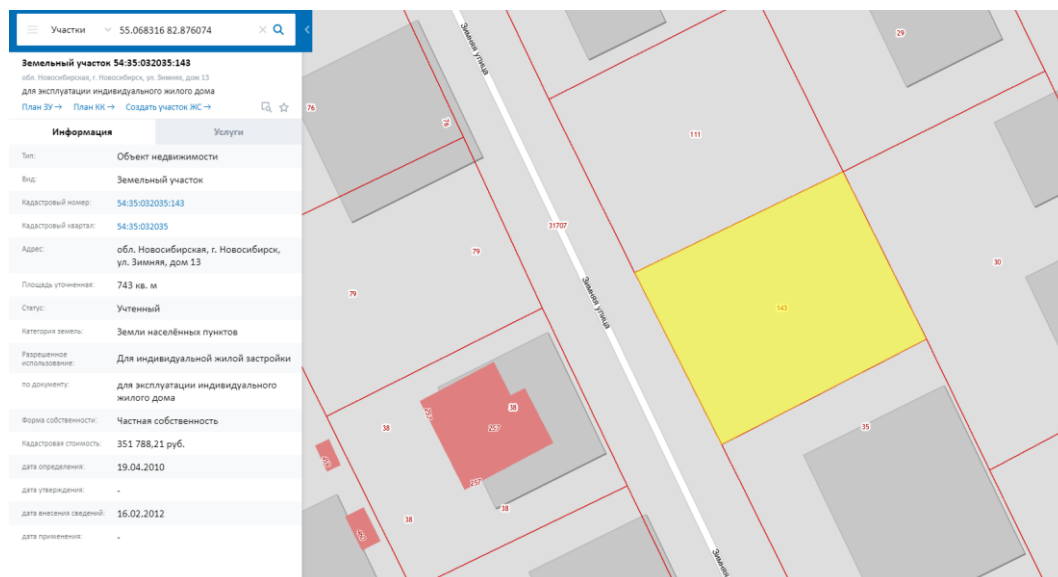


Рис. 1. Земельный участок с кадастровым номером 54:35:032035:143. Публичная кадастровая карта

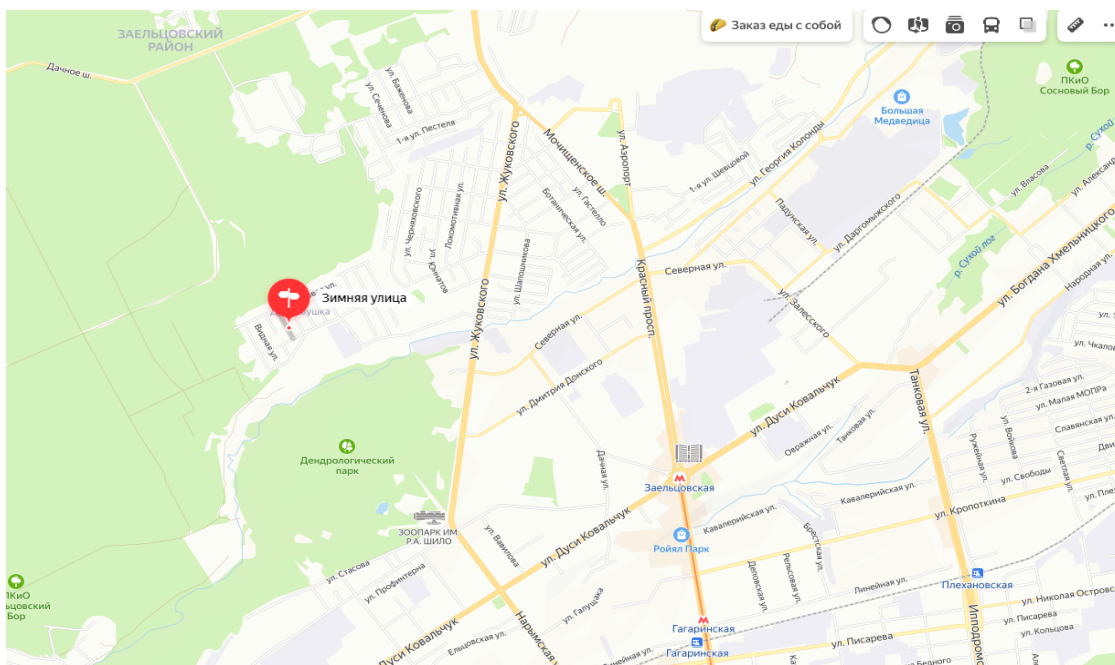


Рис. 2. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 54:35:032035:143. Яндекс карты

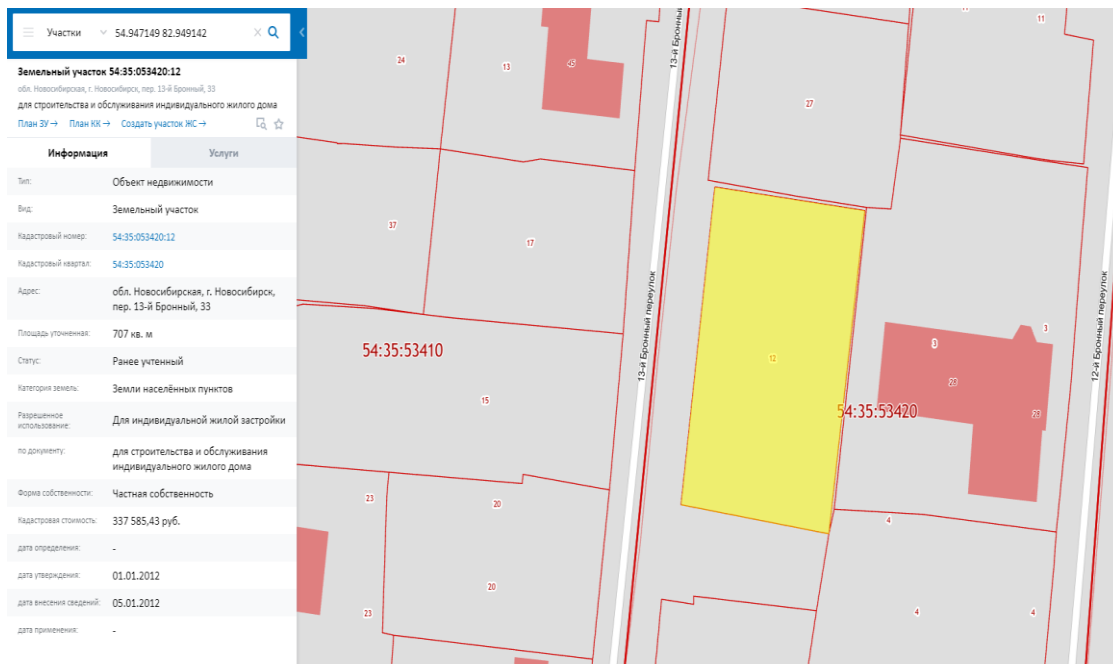


Рис. 3. Земельный участок с кадастровым номером 54:35:053420:12. Публичная кадастровая карта

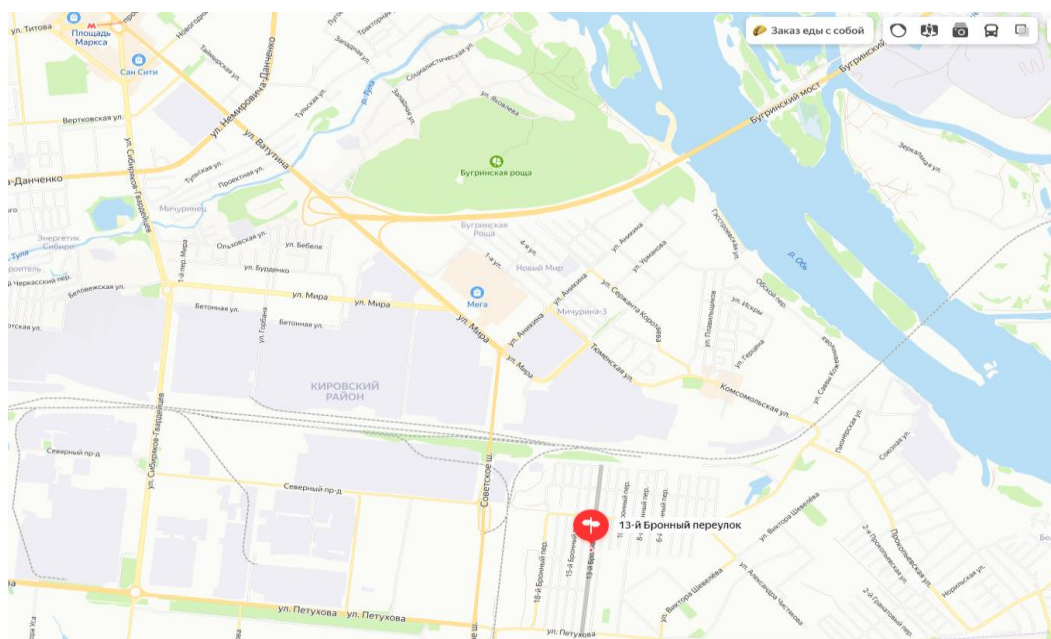


Рис. 4. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 54:35:053420:12. Яндекс карты

Приведенный анализ показывает, что у исследуемых участков разные экологические, социальные, инфраструктурные показатели. Участок в коттеджном поселке «Дубравушка» расположен в более престижном месте относительно участка находящемся в Кировском районе. При этом кадастровая стоимость таких земельных участков примерно одинаковая, что говорит о несправедливом рас-

чете налогообложения. Зоны престижности территорий формируются со временем и влияют на социальную жизнь людей. Вследствие этого, помимо базовых параметров, престижность территорий в кадастровой оценке земель населенных территорий играет большую роль, для увеличения объективности при оценочных работах, а также развитию территорий населенных пунктов, увеличению их ликвидности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Волович Н.В., Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. М. – 2016 – №1 – С. 32-37.
2. Дубовик Б.И., Павлова Е.Б. Некоторые вопросы совершенствования методики кадастровой оценки земли // Имущественные отношения в Российской Федерации –2015 –№8 – С. 67-72.
3. Ковязин, В.Ф. Проблема определения кадастровой стоимости земель / В.Ф. Ковязин, А.Ю. Романчиков. Записки Горного института – 2015 – С. 50-56.
4. Копылова В.В., Коркина В.С. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие. – Иркутск, Издательство ИГЭА – 2001 – 96 с.
5. Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс] : Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Романов Р.В., Вараксин Г.С. Кадастровая оценка земель с учетом престижности территории // Материалы XV Международной научно-практической конференции «Управление земельно-имущественными отношениями». г. Пенза – 2019. – С. 111-115.

© В. А. Бочкова, Н. О. Бороздина, 2022