

*А. О. Гундарева\**, *А. В. Ершов*<sup>1</sup>

## **Создание тематической карты ценового зонирования для помощи в решении судебных споров**

<sup>1</sup>Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация

\*e-mail: gundarevaanatasia@yandex.ru

**Аннотация.** На сегодняшний день существует множество споров, связанных с рыночной стоимостью объектов недвижимости. Основной целью данной статьи является создание тематической карты ценового зонирования с отображением рыночной стоимости объектов недвижимости города Новосибирска, для наглядного рассмотрения проблематики судебных споров, помощи в решении вопросов стоимости недвижимости в судебной практике и возможные варианты сокращения дальнейших судебных споров.

**Ключевые слова:** тематическая карта, ценовое зонирование, объекты недвижимости, судебные споры, геоинформационные системы (ГИС)

*А. О. Gundareva\**, *А. V. Ershov*<sup>1</sup>

## **Creating a thematic map of price zoning to help resolve legal disputes**

<sup>1</sup>Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\*e-mail: gundarevaanatasia@yandex.ru

**Abstract.** Currently, there are many disputes related to the market value of real estate. The main purpose of this article is to create a thematic map of price zoning with a display of the market value of real estate in the city of Novosibirsk, for a visual examination of the problems of litigation, assistance in solving issues of real estate value in judicial practice and possible options for reducing further litigation.

**Keywords:** thematic map, price zoning, real estate objects, litigation, geoinformation systems (GIS)

### ***Введение***

Ценовое зонирование недвижимости играет важную роль в регулировании земельно-имущественных отношений. Это инструмент, который помогает определить стоимость недвижимости на определенной территории. Эта практика имеет большое значение в кадастровой оценке и зависящем от него налогообложении, в градостроительном и землеустроительном планировании, поскольку позволяет устанавливать эффективные правила использования земли и осуществления строительства в разных зонах. Она также способствует более рациональному использованию территории, снижению потерь в процессе обмена и совершении сделок с недвижимостью [1].

Кроме того, ценовое зонирование недвижимости могло бы быть применимо для помощи в решении судебных споров, например, при определении рыночной

стоимости объектов недвижимости или установлении размера компенсации при изъятии недвижимости для нужд государства.

Судебные споры, связанные с ценами на объекты недвижимости, могут быть разнообразными и возникать из-за различных ситуаций. Вот основные виды судебных споров, которые могут возникнуть из-за цен на недвижимость:

– *Споры о собственности*: когда возникают разногласия относительно права собственности на недвижимость, это может привести к судебным спорам. Оценка стоимости недвижимости может быть ключевым элементом в таких случаях.

– *Споры при разводе*: при разводе супругов часто возникают споры о разделе совместно нажитого имущества, включая недвижимость. Определение справедливой рыночной стоимости объекта недвижимости может быть предметом спора.

– *Споры с застройщиками и подрядчиками*: заказчики и застройщики могут оспаривать качество выполненных работ и соответствие стоимости услуг и материалов заявленным ценам.

– *Ипотечные споры*: когда заемщики сталкиваются с проблемами выплаты ипотеки, банки могут поднимать вопросы оценки стоимости залогового имущества.

– *Налоговые споры*: владельцы недвижимости могут спорить с налоговыми органами относительно оценки объекта недвижимости, которая используется для расчета налогов.

– *Споры об ущербе и страховании*: при страховых случаях или повреждениях недвижимости владельцы могут иметь разногласия с страховыми компаниями относительно оценки ущерба и ремонтных работ.

– *Споры о наследстве*: при наследовании недвижимости могут возникнуть споры между наследниками относительно ее стоимости и распределения [4, 6].

### ***Методы и материалы***

Объектом исследования являются объекты недвижимости, в отношении которых возможно возникновение судебных споров, связанных с нерациональным ценообразованием.

Для создания тематической карты ценового зонирования были подготовлены исходные данные об объектах недвижимости города Новосибирска, включающие информацию о ценах на объекты недвижимости, площадь и местоположение. Данные получены путем выгрузки с различных порталов по купле-продаже объектов недвижимости в Новосибирске, в дальнейшем структурированы и откорректированы, так как в них присутствовали неточности из-за опечаток при вводе в сервисы.

В качестве программного обеспечения для создания тематической карты выбрана геоинформационная система MapInfo. Импорт данных производился из

текстового формата в формат TAB, далее по данным о местоположении было произведено геокодирование объектов недвижимости (рис. 1) [5].

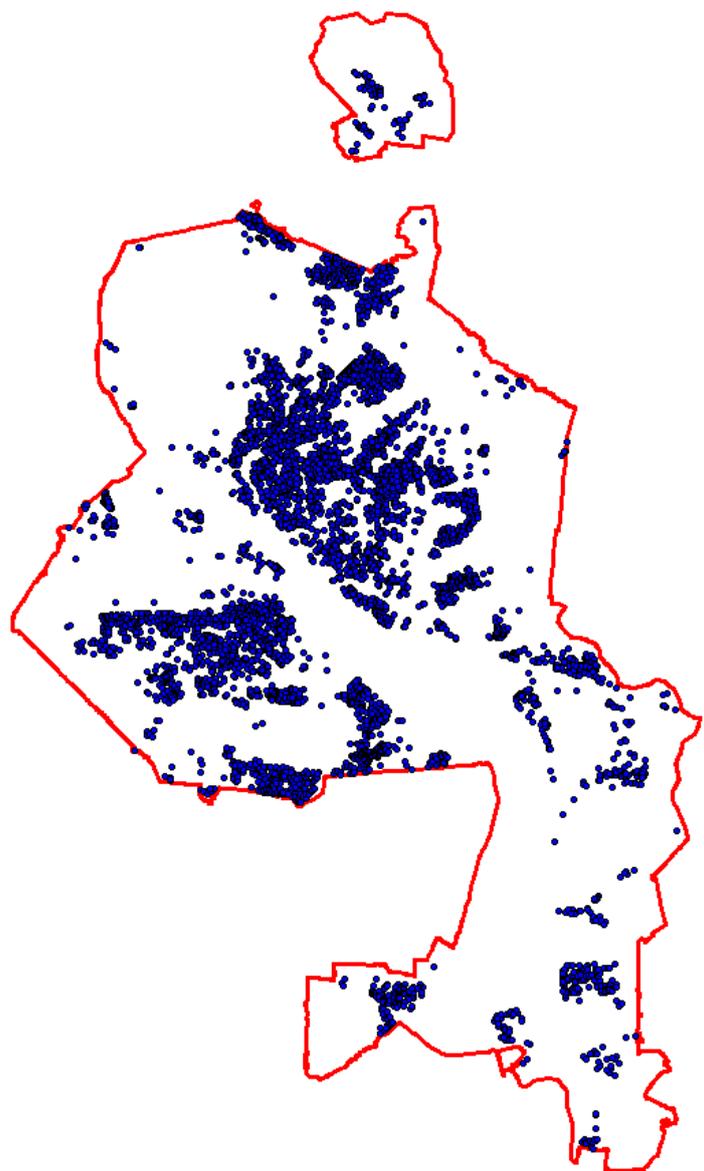


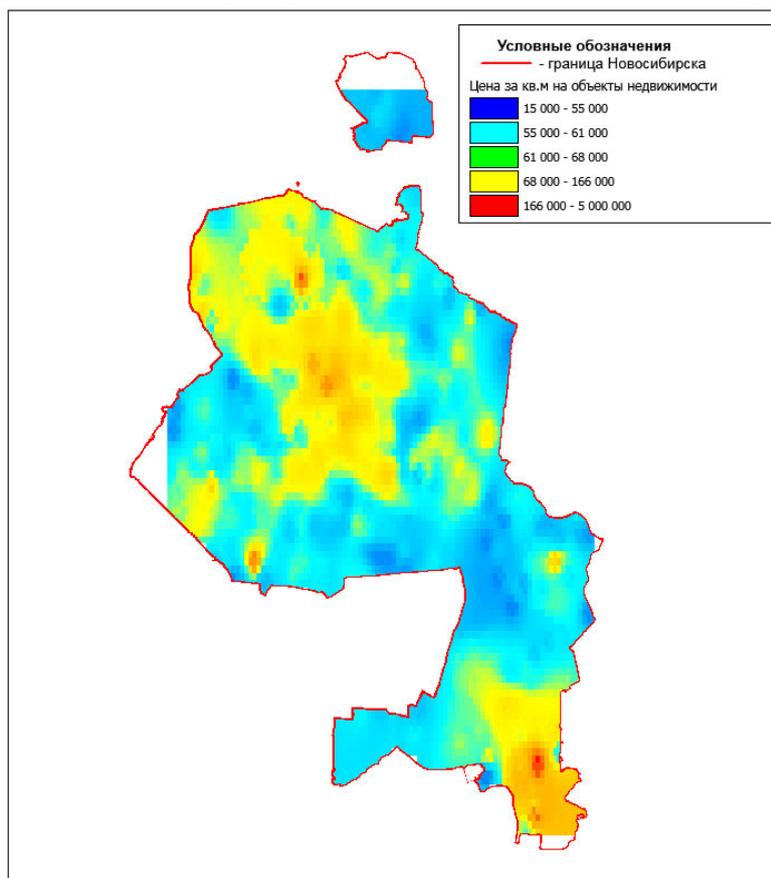
Рис. 1. Геокодированные объекты недвижимости

### *Результаты*

Основным показателем отображения ценового зонирования является рассчитанная цена за квадратный метр недвижимости. Для каждого класса установлен свой цвет, для наглядного отображения различных ценовых зон. Этот цветовой код позволяет быстро оценить стоимость недвижимости в конкретной области без необходимости длительных и сложных вычислений.

В результате корректировки, анализа и визуализации собранных данных об объектах недвижимости на территории города Новосибирска в геоинформационной системе MapInfo была получена тематическая карта ценового зонирования, которая позволяет учесть и классифицировать различные районы города в соответствии с ценовыми характеристиками недвижимости (рис. 2).

Тематическая карта "Цена объектов недвижимости за кв.метр"



Масштаб 1:230 000

Рис. 2. Созданная тематическая карта

### *Обсуждение*

Проведенное исследование по созданию тематической карты на основе полученных данных о ценах на недвижимость на основе геоинформационного анализа показало, что применение ГИС для создания тематических карт обеспечивает возможность определить местоположение объектов на заданной территории, проанализировать плотность их распределения в выбранной области, отслеживать временные изменения на определенной площади и даже моделировать последствия изменений в размещении объектов [3]. Это подчеркивает важную роль тематических карт в современном мире, благодаря их широкому применению в различных сферах человеческой деятельности, с том числе в сфере оценки недвижимого имущества.

Полученная тематическая карта позволила определить, что в центральном административном округе города Новосибирска и Верхней зоне Академгородка сконцентрирована основная часть объектов недвижимости, относящихся к классам «комфорт» и «бизнес». В более удалённых от центра частях города наблюдаются в большинстве объекты класса «комфорт» и «эконом». На стоимость объекта влияет множество ценообразующих факторов, среди которых один из основных – это его местоположение [2, 7].

## *Заключение*

В заключение можно отметить, что использование тематической карты ценового зонирования недвижимости может иметь значение в решении судебных споров. Такая карта позволяет наглядно представить различия в стоимости недвижимости в разных районах или зонах города. Благодаря этому, стороны спора могут обосновано аргументировать свои позиции на основе объективных данных о ценовой динамике на рынке. Это снижает вероятность необоснованных искажений и упрощает процесс принятия правильного решения судом. Более того, создание такой карты способствует устранению возможных споров между сторонами и способствует справедливости в судебном разбирательстве. Таким образом, тематической карты ценового зонирования может выступать в качестве важного инструмента для достижения справедливого результата в оценке стоимости недвижимого имущества.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Особенности юридической ответственности за земельные правонарушения: учебное пособие / О.С. Грачева, А.А. Романова / под ред. О.С. Грачевой. — Москва : РУСАЙНС, 2019.
2. Влияние инфраструктуры на социально-экономическое развитие региона / А. А. Селиверстов, Н. Р. Шадейко, И. В. Волчкова [и др.] // Национальная Ассоциация Ученых. - 2016. - № 8(24). - С. 74-75.
3. Функционал ГИС MapInfo в составлении тематических карт Манаев Э.Ф., Вильданов И.Р. // Научно-исследовательские публикации. 2015. Т.1.
4. Оценка недвижимости: споры, связанные с рыночной стоимостью недвижимости // А Стрельцова - Жилищное право, 2015
5. Эконометрический анализ геокодированных данных о ценах на жилую недвижимость // В.А. Балаш, О.С. Балаш, А.В. Харламов – Прикладная эконометрика, 2011
6. К вопросу о методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости // А.Л. Ильиных, В.Н. Ключниченко, Т.В. Межуева - Текст научной статьи по специальности «Экономика и бизнес»
7. Ценообразование и ценообразующие факторы на рынке недвижимости // С.Г. Капралин - Текст научной статьи по специальности «Экономика и бизнес»

© А. О. Гундарева, А. В. Ершов, 2024