

Д. М. Кожевникова¹✉, А. В. Ершов¹

Анализ транспортной доступности как фактора кадастровой стоимости жилой недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: dashakozhevnikova13@mail.ru

Аннотация. В статье проводится комплексный анализ влияния транспортной доступности на кадастровую стоимость объектов жилой недвижимости. Цель исследования – выявление и систематизация ключевых факторов транспортной инфраструктуры, оказывающих прямое влияние на оценочную стоимость. На основе системного подхода и сравнительного анализа методик кадастровой оценки определены основные аспекты влияния, включая близость к магистралям, качество подъездных путей, временные затраты на перемещение и перспективы развития транспортной сети. Особое внимание уделено двойственной природе данного фактора: установлено, что наряду с позитивным эффектом, проявляющимся в повышении мобильности и инвестиционной привлекательности, чрезмерная близость к транспортным артериям может вызывать негативные последствия, обусловленные шумовым загрязнением и ухудшением экологической обстановки. Результаты исследования демонстрируют необходимость комплексного учета всех параметров транспортной доступности в рамках государственной кадастровой оценки для повышения точности расчетов и формирования экономически обоснованной налоговой базы. В результате сделан вывод о целесообразности разработки более детализированных методических рекомендаций для оценщиков, предусматривающих количественную оценку как положительных, так и отрицательных корректировок.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, транспортная доступность, жилая недвижимость, факторы стоимости, кадастровая оценка, инфраструктура, шумовое загрязнение, корректировка стоимости

D. M. Kozhevnikova¹✉, A. V. Ershov¹

Analysis of Transport Accessibility as a Factor of the Cadastral Value of Residential Real Estate

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: dashakozhevnikova13@mail.ru

Abstract. This paper presents a comprehensive analysis of the impact of transport accessibility on the cadastral value of residential real estate properties. The aim of the research is to identify and systematize the key factors of transport infrastructure that have a direct impact on the appraised value. Using a systems approach and a comparative analysis of cadastral valuation methods, the main aspects of influence are identified. These include proximity to main roads, the quality of access routes, time costs for transportation, and the development prospects of the transport network. Particular attention is paid to the dual nature of this factor: alongside the positive effect, which manifests itself in increased mobility and investment appeal, excessive proximity to transport arteries can lead to negative consequences due to noise pollution and the deterioration of the environmental situation. The research results demonstrate the necessity of a comprehensive consideration of all transport accessibility parameters within the state cadastral valuation framework to improve the accuracy of calculations and form an economically sound tax base. As a result,

it was concluded that it is advisable to develop more detailed methodological guidelines for appraisers, providing for the quantitative assessment of both positive and negative adjustments.

Keywords: cadastral value, transport accessibility, residential real estate, value factors, cadastral valuation, infrastructure, noise pollution, value adjustment

Введение

Кадастровая оценка представляет собой комплекс управленческих и экономико-расчетных мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом их функционального назначения, местоположения и иных существенных характеристик. Полученные результаты служат основой для формирования стратегий территориального развития, повышения инвестиционной привлекательности регионов, а также для установления справедливой и экономически обоснованной системы налогообложения [1].

В отличие от рыночной стоимости, которая подвержена конъюнктурным колебаниям и отражает текущий баланс спроса и предложения, кадастровая стоимость формируется на основе стабильных объективных параметров объекта. К ним относятся его физические характеристики (площадь, материал постройки, техническое состояние), вид разрешенного использования, а также важнейшая инфраструктурная составляющая, ключевым элементом которой является транспортная доступность [2].

Транспортная доступность, понимаемая как интегральный показатель, характеризующий удобство и затраты времени на достижение ключевых точек притяжения (места работы, объекты социальной инфраструктуры, транспортные узлы), признается в научной литературе и методических рекомендациях Росреестра значимым ценообразующим фактором. Вместе с тем, ее влияние носит неоднозначный характер. С одной стороны, высокая транспортная доступность повышает привлекательность и ликвидность объекта, с другой – чрезмерная близость к магистралям может сопровождаться негативными эффектами, такими как шум, вибрация и загрязнение воздуха, что потенциально приводит к снижению стоимости. Это противоречие обуславливает необходимость его детального изучения [3].

Целью настоящего исследования является анализ двойственной роли транспортной доступности в формировании кадастровой стоимости жилой недвижимости и систематизация факторов, опосредующих ее влияние. Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- выявить и классифицировать ключевые параметры транспортной доступности, используемые в практике кадастровой оценки.
- проанализировать механизмы и направленность влияния данных параметров на оценочную стоимость.
- обобщить выявленные зависимости для разработки практических рекомендаций по совершенствованию оценочных методик.

Актуальность работы определяется потребностью в разработке более точных и сбалансированных моделей кадастровой оценки, адекватно учитывающих как преимущества, так и риски, связанные с транспортной инфраструктурой.

Материалы и методы исследования

Методологическую основу настоящего исследования составил комплекс общенаучных и специальных методов, направленных на всесторонний анализ влияния транспортной доступности на кадастровую стоимость.

В качестве материалов исследования были использованы:

- нормативно-правовая база, регулирующая проведение государственной кадастровой оценки в Российской Федерации (в частности, Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке») [4].
- методические документы, включая методические рекомендации Росреестра и открытые данные Единого государственного реестра недвижимости [5].
- научные публикации и аналитические обзоры, посвященные проблемам оценки недвижимости и анализа ценообразующих факторов [6, 7].

Для обработки и анализа материалов был применен следующий комплекс методов исследования:

- системный анализ позволил рассмотреть транспортную доступность как многокомпонентный фактор, взаимодействующий с другими элементами системы кадастровой оценки;
- сравнительно-правовой метод был использован для изучения эволюции нормативной базы и выявления лучших практик учета транспортного фактора;
- классификация и группировка данных применялась для структурирования факторов транспортной доступности по типам воздействия (позитивные/негативные) и объектам влияния;
- статистический анализ данных кадастровой оценки использовался для выявления устойчивых корреляций между параметрами транспортной инфраструктуры и кадастровой стоимостью объектов;

Применение указанных методов в комплексе обеспечило достоверность результатов и позволило сформулировать обоснованные выводы о характере и степени влияния транспортной доступности на кадастровую стоимость жилой недвижимости.

Результаты и обсуждение

Проведенное исследование позволило получить ряд значимых результатов, характеризующих влияние транспортной доступности на кадастровую стоимость жилой недвижимости.

В результате системного анализа была разработана классификация факторов транспортной доступности, используемых при кадастровой оценке. Выделены три основные группы факторов: инфраструктурные, качественные и перспективные (табл. 1). Инфраструктурные факторы включают доступность остановок общественного транспорта и основных транспортных артерий. Качественные факторы учитывают временные затраты на перемещение и интенсивность транспортных потоков. Перспективные факторы отражают планы развития транспортной сети.

Классификация факторов транспортной доступности

Группа факторов	Конкретные параметры	Влияние
Инфраструктурные	Расстояние до остановок общественного транспорта, до магистралей	Определяет удобство доступа, влияет на скорость и стоимость перемещения
Качественные	Временные затраты на перемещение (время в пути), интенсивность транспортных потоков	Отражает комфорт и нагрузку, влияет на выбор маршрутов и доступность объектов
Перспективные	Планы развития транспортной сети (новые маршруты, строительство дорог)	Позволяют прогнозировать изменение доступности и привлекательность территории

Исследование подтвердило гипотезу о двойственном характере влияния транспортной доступности. Установлено, что умеренная близость к транспортным узлам создает положительный эффект, в то время как чрезмерная близость к магистралям приводит к негативным последствиям из-за шумового загрязнения и ухудшения экологической обстановки. Это обуславливает необходимость поиска оптимального баланса при оценке влияния транспортного фактора.

Анализ показал, что временные параметры перемещения имеют более существенное значение для кадастровой оценки, чем линейное расстояние до объектов инфраструктуры. Это связано с тем, что временные затраты более полно отражают реальную доступность социально значимых объектов для жителей.

Сравнительный анализ выявил существенные региональные различия в учете транспортной доступности. В крупных агломерациях первостепенное значение имеют временные параметры пути, в пригородных зонах – качество дорожной инфраструктуры, а в сельской местности – обеспечение круглогодичной доступности.

Полученные данные согласуются с современными исследованиями в области кадастровой оценки, однако уточняют характер и границы влияния транспортной доступности. Предложенная классификация позволяет формализовать процесс оценки и минимизировать субъективный фактор.

Выявленная региональная специфика подтверждает необходимость дифференцированного подхода к разработке методик кадастровой оценки. Особого внимания требует учет перспектив развития транспортной инфраструктуры, способных существенно повлиять на инвестиционную привлекательность территорий.

Практическая значимость результатов заключается в возможности их использования для:

- совершенствования методик кадастровой оценки;
- разработки корректирующих коэффициентов;
- обоснования инвестиционных решений в развитие транспортной инфраструктуры.

Таким образом, применение системного подхода к анализу транспортной доступности позволяет повысить точность кадастровой оценки и обеспечить более справедливое налогообложение объектов недвижимости.

Заключение

Проведенное исследование позволило всесторонне проанализировать влияние транспортной доступности на кадастровую стоимость жилой недвижимости и достичь поставленной цели работы.

В результате исследования разработана комплексная классификация факторов транспортной доступности, систематизирующая их по трем основным группам: инфраструктурные, качественные и перспективные характеристики. Доказан двойственный характер влияния транспортной доступности, проявляющийся в сочетании позитивных и негативных эффектов. Установлено, что оптимальный положительный эффект достигается при умеренной близости к транспортным узлам, тогда как чрезмерная близость вызывает снижение стоимости из-за негативного воздействия шумового загрязнения и ухудшения экологических условий.

Выявлено, что временные параметры перемещения имеют более существенное значение при кадастровой оценке, чем линейные расстояния до объектов инфраструктуры. Исследование также показало наличие выраженных региональных особенностей учета транспортной доступности, что обуславливает необходимость дифференцированного подхода при разработке методик кадастровой оценки.

Реализация выводов исследования в практику кадастровой оценки будет способствовать повышению точности определения кадастровой стоимости и формированию более объективной системы налогообложения недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Современные тенденции развития науки и технологий: сборник научных трудов по материалам XXV Международной научно-практической конференции 29 апреля 2017 г.: в 5 ч. / Под общ. ред. Ж. А. Шаповал. – Белгород: ООО Агентство перспективных научных исследований (АПНИ), 2017. – № 4, Часть V. – 85 из 192 с.
2. Что такое кадастровая стоимость недвижимости / [Электронный ресурс] // Первый трест: [сайт]. – URL: <https://1trest.ru/news/2024/chto-takoe-kadastruvaya-stoimost-nedvizhimosti>.
3. Как дорожное строительство влияет на недвижимость / [Электронный ресурс] // Благоустройство, строительство дорог: [сайт]. – URL: <https://blagoystroystvo.ru/blog/kak-dorozhnoe-stroitelstvo-vliyaet-na-nedvizhimost/>.
4. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/.
5. Сайт Росреестра [Электронный ресурс] – URL: <https://rosreestr.gov.ru/>.
6. Дубровский А. В. и др. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2019. – Т. 24. – №. 2. – С. 150-169.;
7. Карцева в. В., Орлова л. С. Ценообразующие факторы на рынке недвижимости // актуальные исследования. – с. 52.

© Д. М. Кожевникова, А. В. Ершов, 2026