

А. Г. Махнач¹, А. Л. Ильиных¹✉

Ценовое зонирование земель населенных пунктов (на примере кадастрового квартала)

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

Аннотация. В статье рассматривается ценовое зонирование земельных участков с преобладающим видом разрешенного использования в двух кадастровых кварталах населенного пункта. Анализ атрибутивных данных проведен на основе кадастрового деления населенного пункта, аналитического обзора рынка недвижимости рассматриваемого сегмента. Ценовое зонирование земель может повысить достоверность результатов кадастровой оценки. Данное обстоятельство позволит снизить социальную напряженность, связанную с разногласиями, вызванными результатами кадастровой оценки земель ряда сегментов, в частности «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Ключевые слова: ценовое зонирование земель, оценка недвижимости, земельный участок, оценочная зона, земли населенных пунктов, кадастровый квартал, рынок недвижимости

A. G. Makhnach¹, A. L. Ilinykh¹✉

Price zoning of lands in populated areas (using the example of a cadastral block)

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

Abstract. The article examines the price zoning of land plots with a predominant type of permitted use in two cadastral quarters of a populated area. The analysis of attribute data was based on the cadastral division of the settlement and an analytical review of the real estate market in the segment under consideration. Land price zoning can improve the reliability of cadastral valuation results. This will help reduce social tensions associated with disagreements over cadastral valuation results for certain segments, particularly «Gardening and Vegetable Gardening, Low-Rise Residential Development».

Keywords: price zoning of lands, real estate valuation, land plot, valuation zone, lands of settlements, cadastral quarter, real estate market

Введение

Вопросы кадастровой (массовой) оценки земель приобрели большую актуальность в современной России после распада СССР. После 1991 года появились разные формы собственности (государственная, муниципальная и частная) и возникла потребность в определении стоимости земель [3, 7].

В настоящее время использование земель в России является платным. Согласно статье 65 Земельного кодекса РФ формами платы за землю выступают земельный налог, арендная плата и иные виды платежей. Для целей налогообложения устанавли-

ливается кадастровая стоимость земельного участка, определяемая путем проведения государственной кадастровой оценки (ГКО) [4, 9].

При этом, нередко случаи недовольства собственников земельных участков размером кадастровой стоимости, поскольку от нее зависит величина земельного налога. В ряде случаев кадастровая стоимость может превышать рыночную стоимость земель, что приводит к нарушению интересов законных собственников недвижимости [2, 13].

Законодательно предусмотрена процедура оспаривания кадастровой стоимости, которая по сути сводится к установлению рыночной стоимости (индивидуальная оценка) в отношении объекта недвижимости, но определяемую независимыми оценщиками [9, 10].

Методикой кадастровой оценки предусмотрена реализация оценочного (ценового) зонирования территории, проводимого в процессе определения кадастровой стоимости в отношении сегментов рынка недвижимости, по которым имеется достаточная информация [11].

Ценовое зонирование земель населенных пунктов – процесс формирования на территории населенного пункта ценовых зон на основе стоимостных показателей земельных участков.

Данные, полученные в результате осуществления ценового зонирования, служат основой для определения основных характеристик ценообразования на недвижимость, формирования модели и осуществления мер, направленных на проверку данных кадастровой стоимости этих объектов.

Деление территории на зоны позволяет выявить наиболее востребованные территории, играя значимую роль в регулировании земельно-имущественных отношений, также помогает решить задачи налогообложения, территориального планирования.

Методы и материалы

Методы исследования включали сбор, обработку и систематизацию исходных данных, анализ и синтез, обобщение, пространственный анализ, анализ атрибутивных данных.

Объектом исследования являются земельные участки с видом разрешенного использования (ВРИ) «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС) в составе сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» [11].

Для исследования были подготовлены исходные данные о земельных участках в рабочем поселке Колывань Колыванского района Новосибирской области, включающие информацию об их местоположении, площади и рыночной стоимости.

В качестве программного обеспечения использована ГИС MapInfo.

Результаты

Ценовые зоны формируются на основе данных о рыночных сделках и комплексного анализа факторов, влияющих на цену земельных участков, таких как:

местоположение, вид разрешенного использования, удаленность от центра населенного пункта, обеспеченность инженерной и транспортной инфраструктурой, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.д. [1, 5, 8, 11, 12].

В настоящее время рынок недвижимости в р. п. Колывань Колыванского района Новосибирской области существует, как и во всех населенных пунктах региона. На сайтах-агрегаторах по продаже недвижимости представлены предлагаемые к продаже земельные участки, в основном, с преобладающим видом разрешенного использования (ВРИ) – для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и других видов согласно утвержденным Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) р. п. Колывань.

На ноябрь 2025 года на территории р. п. Колывань в продаже находится 21 земельный участок под ИЖС (рис. 1). Далее рассматривались сведения о земельных участках, которые были идентифицированы по адресу и кадастровому номеру.

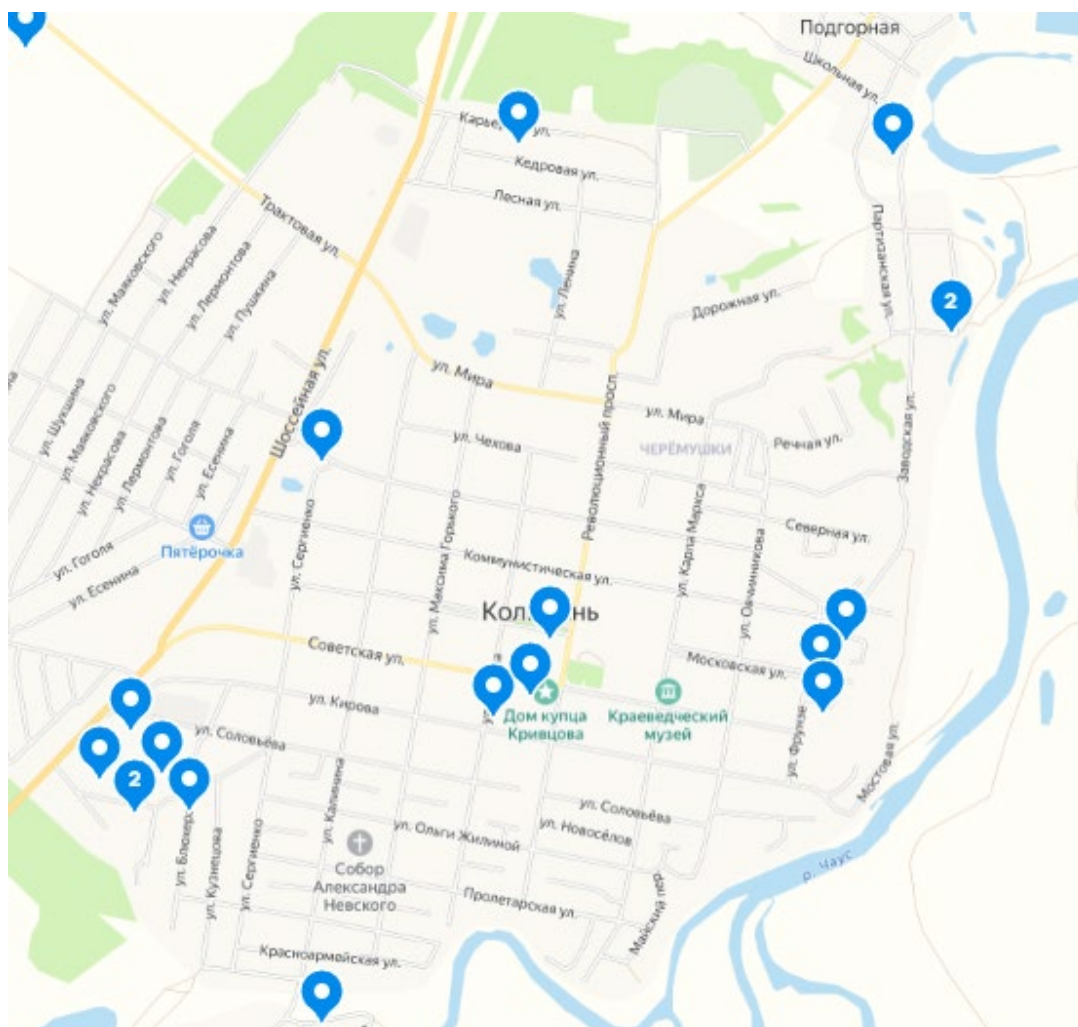


Рис. 1. Местоположение продаваемых земельных участков для ИЖС в р. п. Колывань

В качестве объектов изучения выступают земельные участки, расположенные на территории двух кадастровых кварталов в р. п. Колывань Колыванского района Новосибирской области. Местоположение изучаемых земельных участков показано в геоинформационной системе (ГИС) Mapinfo точечными объектами относительно остановок общественного транспорта как одного из ценообразующих факторов при рыночной и кадастровой оценке недвижимости (рис. 2) [6].

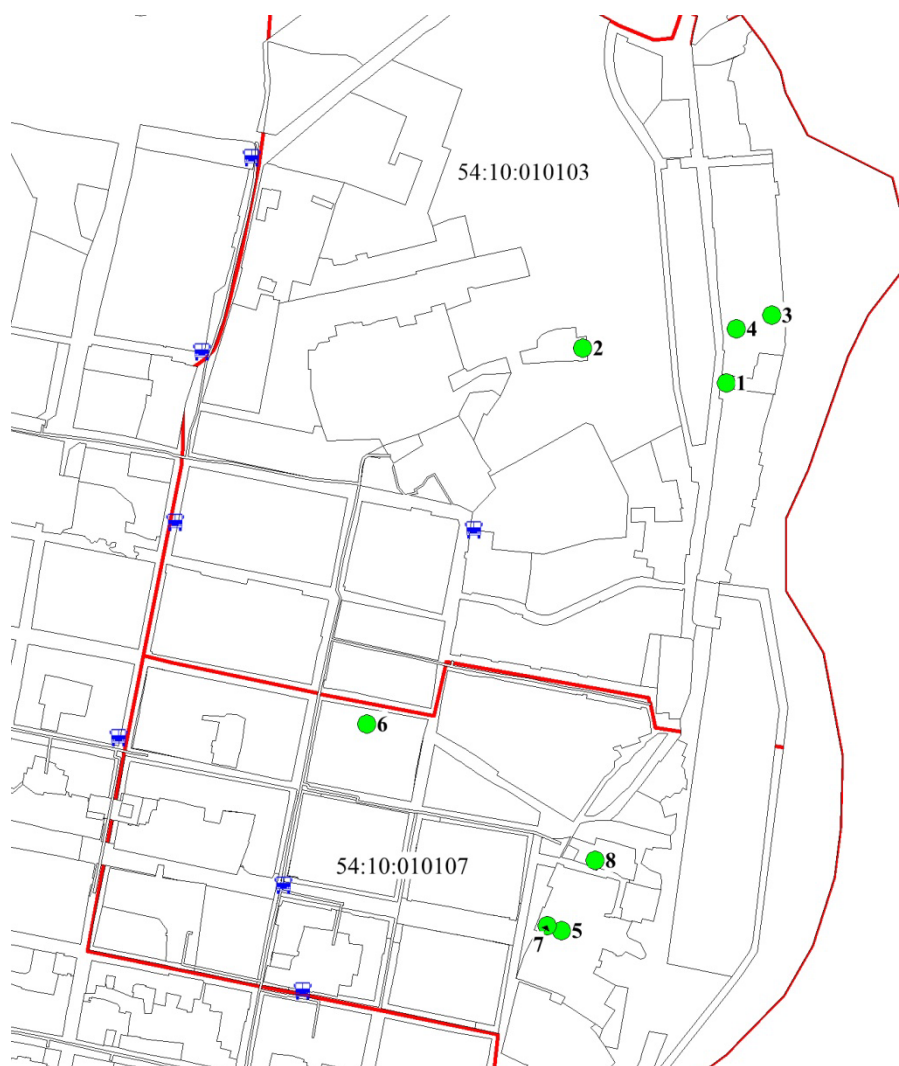


Рис. 2. Местоположение изучаемых земельных участков относительно остановок общественного транспорта

В шаговой доступности от рассматриваемых земельных участков находятся: общеобразовательная школа, 2 детских сада, центральная районная больница, поликлиника, стадион, спортивный комплекс, продуктовые магазины и другие объекты социального назначения.

Сведения об указанных на схеме участках приведены в таблице 1. Земельные участки (ЗУ) находятся в продаже на открытом рынке недвижимости, поэтому в таблице рыночная цена является предложением, а не результатом свершившейся сделки.

Таблица 1

Сведения об изучаемых земельных участках

№п/п	Адрес/ местопо- ложение	Кадастровый но- мер ЗУ	Площадь, кв.м	Рыночная цена, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб./кв.м	ВРИ
1	ул. Заводская, дом 56"а"	54:10:010103:392	1009	750000	743,31	ИЖС
2	ул.Овчинникова, 97	54:10:010103:400	1007	1000000	993,05	ИЖС
3	ул.Набережная, 31	54:10:010103:388	1830	1800000	983,61	ИЖС
4	ул. Набережная, 29	54:10:010103:1857	785	1800000	2292,99	ИЖС
5	ул. Фрунзе	54:10:010107:1603	500	1170000	2340,00	ИЖС
6	ул. Ворошилова, дом 5, квартира 2	54:10:010107:116	1570	2800000	1783,44	ИЖС
7	ул. Фрунзе, 20	54:10:010107:1602	710	1250000	1760,56	ИЖС
8	ул. Набережная 24/А	54:10:010107:1616	578	1190000	2058,82	ИЖС

В ГИС Mapinfo была создана карта ценового зонирования земель, предназна-
ченных для ИЖС, в кадастровых кварталах 54:10:010103 и 54:10:010107 (рис. 3).

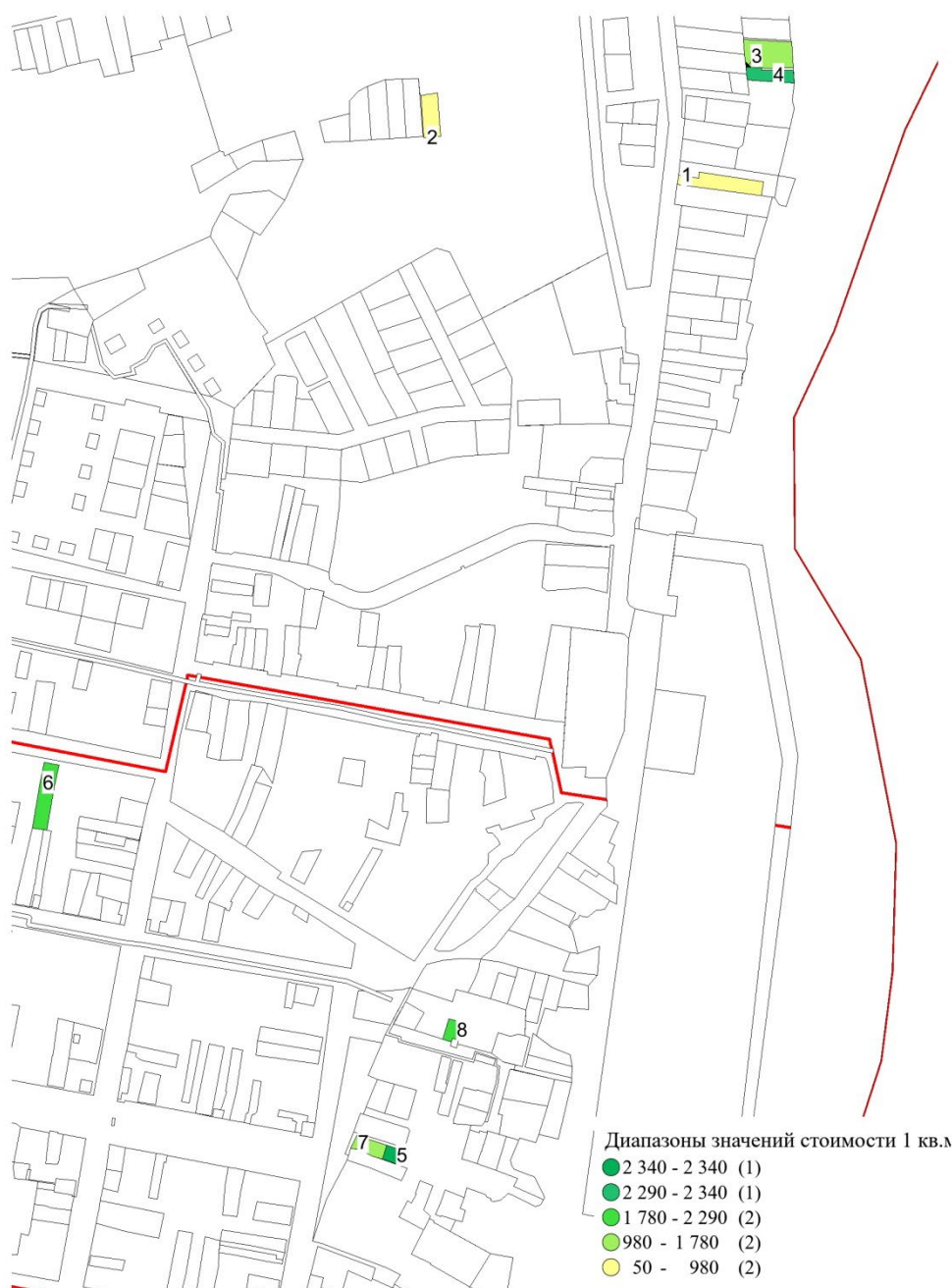


Рис. 3. Карта ценового зонирования земель (на примере кадастровых кварталов р. п. Колывань)

После выбора в кадастровом квартале типового (эталонного) объекта недвижимости, могут быть внесены корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объектов оценки от него. Таким образом может быть определена кадастровая стоимость оставшихся объектов.

На основании таблицы 1, для наглядного представления, построена диаграмма стоимости 1 кв. м. рассматриваемых земельных участков (рис. 4).

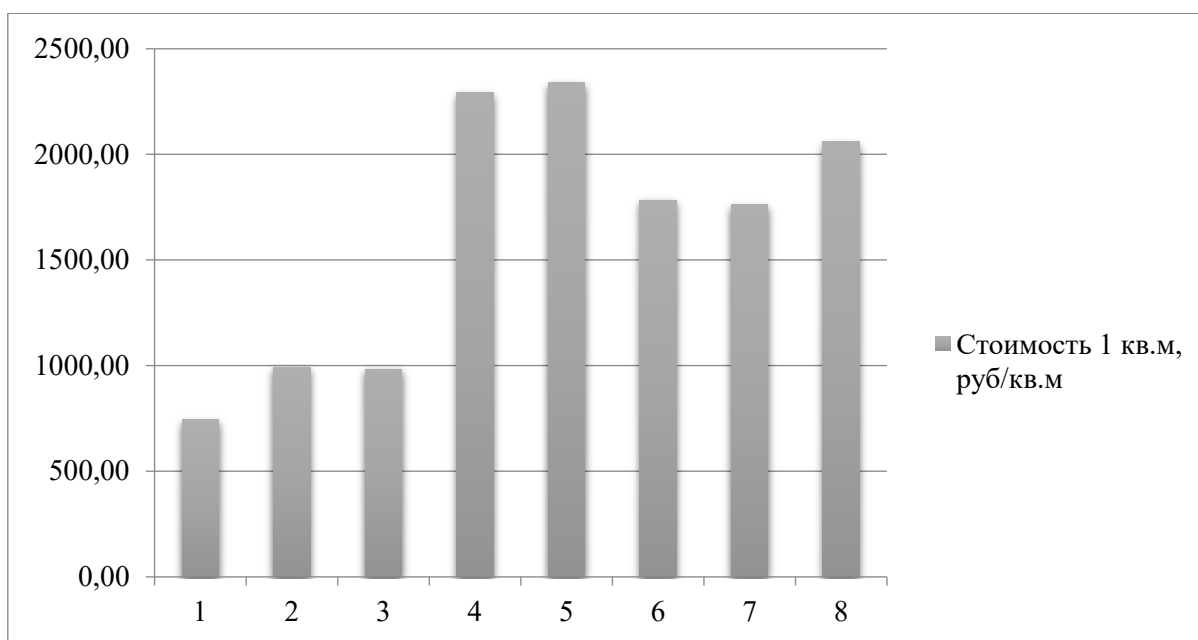


Рис. 4. Сравнение стоимости 1 кв.м рассматриваемых земельных участков

В кадастровом квартале 54:10:010103 средняя стоимость земельного участка за 1 кв. м составляет 1253,24 рублей. В кадастровом квартале 54:10:010107 средняя стоимость выше и составила 1985,71 рублей/кв. м, что можно обосновать близостью к центру поселка и к объектам инфраструктуры.

Заключение

В статье приведены основные черты ценового зонирования земель, проведен анализ стоимости земельных участков преобладающего ВРИ в кадастровом квартале.

Таким образом, ценовое зонирование территории является неотъемлемой частью процесса определения кадастровой стоимости. Оно позволяет структурировать рынок недвижимости, выявлять стоимостные показатели сегментов рынка и формировать основу для моделей ценообразования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина, В. Н. Москвин, А. В. Вишнякова // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150–169. – DOI: 10.33764/2411-1759-2019-24-2-150-169. – Текст: непосредственный.
2. Ганиева А. О., Мороз Т. В. Особенности судебной экспертизы в делах об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VIII Национальной научно-практической конференции с международным участием, 18–22 ноября 2024 г. в 2 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2025. – С. 28-31. – DOI 10.33764/2687-041X-2025-1-28-31. – Текст: непосредственный.

3. Есжанова И.С., Ильиных А.Л. Проблемы устойчивого развития и его задачи в сфере земельных отношений, землеустройства и кадастра // Вестник СГУГиТ. – 2023. – Т. 28. № 6. – С. 99-104. – DOI: 10.33764/2411-1759-2023-28-6-99-104. – Текст: непосредственный.
4. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочная правовая система ГАРАНТ. – URL: <https://base.garant.ru/12124624/?ysclid=mk9e7c0pq3644151939> (дата обращения: 15.10.2025). – Текст: электронный.
5. Ильиных А. Л. Факторы формирования стоимости недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVII Междунар. науч. конгр., 19–21 мая 2021 г., Новосибирск : сб. материалов в 8 т. Т. 3: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск: СГУГиТ, 2021. – № 2. – С. 79-86. - DOI: 10.33764/2618-981X-2021-3-2- 79-86. – Текст : непосредственный.
6. Ильиных А. Л., Малыгина О. И. Применение геоинформационных систем в кадастровой оценке земель // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2025. – № 12 (часть 2). – С. 123-128. – Текст : непосредственный.
7. Карпик А. П., Жарников В. Б. О концепциях и закономерностях развития землеустройства, кадастра и мониторинга земель // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Том 24, № 3. – С. 141-157. – DOI: 10.33764/2411-1759-2019-24-3-141-157. – Текст : непосредственный.
8. Межуева Т. В. Исследование факторов формирования кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Сельскохозяйственное использование»// Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2023. – № 11. – С. 416-420. – Текст : непосредственный.
9. О государственной кадастровой оценке : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочная правовая система ГАРАНТ. – URL: <https://base.garant.ru/71433956/?ysclid=mk9ht3kdt1160901188> (дата обращения: 16.10.2025). – Текст: электронный.
10. Об оценочной деятельности : федер. закон : [Принят Государственной думой 16 июля 1998 года ; одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] №135-ФЗ от 29 июля 1998 года // Справочная правовая система ГАРАНТ. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=440677> (дата обращения: 16.10.2025). – Текст: электронный.
11. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 // Справочная правовая система КонсультантПлюс. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 18.10.2025). – Текст: электронный.
12. Пылаева А. В. Кольченко О. В. О роли статистических показателей развития территории в государственной кадастровой оценке // Вестник СГУГиТ. – 2024. – Том 29, № 3. – С. 177-191. – DOI: 10.33764/2411-1759-2024-29-3-177-191. – Текст : непосредственный.
13. Цевелев Б.Е., Ильиных А.Л. Анализ судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости (на примере Новосибирской области) // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VI Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной празднованию 90-летия НИИГАиК – СГГА – СГУГиТ, 23–25 ноября 2022 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 248-253. – DOI 10.33764/2687-041X-2023-2-248-253. – Текст : непосредственный.

© А. Г. Махнач, А. Л. Ильиных, 2026