

УДК 336.66

ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ПЕНЗА

Акимова М.С.,

Кандидат экономических наук, доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право»

*ФГБОУ ВО Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
РФ, г. Пенза*

Журавлева Т.О.,

студентка,

*ФГБОУ ВО Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
РФ, г. Пенза*

Аннотация.

В статье рассматривается вопрос оценочного зонирования территории в разрезе города Пенза по кадастровой и рыночной стоимости. Основное внимание уделено установлению нормативных цен объектов недвижимости различных категорий и выявлению факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимого имущества. Рассматриваются такие аспекты, как транспортная доступность, близость к центру города, уровень развития инфраструктуры, назначение земельного участка, экологическое состояние местности и другие факторы, определяющие привлекательность земли для проживания и ведения бизнеса. Так же в статье проводится анализ кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, объект недвижимости, зонирование территории, кадастровая оценка.

ESTIMATED ZONING OF THE TERRITORY ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF PENZA

Akimova M.S.,

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of “Real Estate Cadastre and Law”

Penza State University of Architecture and Construction,

Russian Federation, Penza

Zhuravleva T.O.,

student,

Penza State University of Architecture and Construction,

Russian Federation, Penza

Abstract.

The article considers the issue of assessing the zoning of the territory in the context of the city of Penza by cadastral and market value. The main focus is on setting regulatory prices for real estate in various categories and identifying factors affecting the market value of land plots. Aspects such as transport accessibility, proximity to the city center, the level of infrastructure development, the purpose of the land plot, the environmental condition of the area and other factors determining the attractiveness of land for living and doing business are considered. The article also analyzes the cadastral value of real estate.

Key words: cadastral value, market value, real estate object, zoning of the territory, cadastral valuation.

Главной задачей оценочного зонирования территории поселений является установление нормативной цены объектов недвижимости, это служит инструментом формирования рынка недвижимости и управлением такими отношениями. Ценность различной территории зависит от многих факторов, таких как транспортная доступность, удаленность от центра района, развитость инфраструктуры, функционального назначения участка, экологического состояния и обустройство территории.

Ценовое зонирование территории исключительно связано с кадастровым делением города. Такие территории могут различаться как удобством проживания, так и их экологической обстановкой, поэтому стоимость аналогичных объектов недвижимости в экономических зонах будет различной.

Согласованность и прозрачность рыночных сведений предполагают, что земельные участки одной категории с похожими параметрами будут стоить примерно одинаково, тогда как объекты с улучшенными (или ухудшенными) характеристиками обязаны обладать соответственно большей (или меньшей) стоимостью на рынке.

В результате сравнения рыночной стоимости объектов недвижимости по районам города Пензы был проведен анализ текущей рыночной цены всех категорий недвижимого имущества.

Рыночная стоимость объектов Группа 1 -Объекты многоквартирной жилой застройки: Квартиры, расположенных на территории города Пенза варьирует от 51724,14 руб. за кв.м. (Железнодорожный район) до 189575,13 руб. за кв.м. (Ленинский район). Из всех районов города Пензы, самая высокая стоимость квартир за кв.м. в Ленинском районе. Это обусловлено тем, что это центр города и востребованностью на квартиры выше, чем в других районах. На втором месте по стоимости квартиры Первомайского района из-за большой доли лесопарковой зоны для активного отдыха горожан. Третье и четвертое место занимают стоимость квартир Октябрьского и Железнодорожного районов в связи с тем, что здесь, в основном, сосредоточены промышленные предприятия что не благотворно влияет на спрос приобретения жилья.

2 группа - объекты индивидуальной жилой застройки, стоимость в среднем за кв.м. составляет от 30140,82 (Октябрьский район) до 99563,263 (Железнодорожный район). Высокие цены в спальнях районов можно объяснить их удобством для использования по назначению, а именно, для строительства индивидуальных жилых домов.

3 группа - объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта - гаражи. Средняя стоимость варьирует от 12285,49 руб. за кв.м. (Железнодорожный район) до 90385,13 руб. за кв.м. (Ленинский район).

4 группа объектов садового, огородного и дачного строительства средняя рыночная стоимость варьируется от 18853,06 руб. за м.кв. (Октябрьский район) до 59643,32 руб. за кв.м. (Железнодорожный район).

5 группа торговых помещений назначения средняя стоимость варьируется от 15398,42 руб. кв.м. (Первомайский район) до 199604,79 руб. кв.м. (Ленинский район).

6 группа объекты офисно-делового назначения средняя стоимость которой варьируется от 32792,74 руб. за кв.м. (Октябрьский район) до 199102,94 руб. за кв.м. (Ленинский район).

7 группа объекты промышленного назначения рыночная стоимость, которая варьируется от 23267,5 руб. за кв.м. (Железнодорожный район) до 80418,6 руб. за кв.м. (Ленинский район).

Из выше перечисленного можно сделать вывод что самая максимальная средняя рыночная стоимость за кв.м. в Ленинском районе, так как расположен он в центре города ,следовательно чем ближе объект недвижимости к центру города, тем его рыночная стоимость выше и наоборот чем дальше объект недвижимости от центра, тем его рыночная стоимость ниже.

Затем проанализируем кадастровую стоимость объектов недвижимости. По итогам сопоставления кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе районов города Пензы, выполнен подробный анализ кадастровой стоимости для каждой групп объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость объектов группа 1 -объекты многоквартирной жилой застройки: Квартиры, расположенных на территории города Пенза варьирует от 20572,53руб. за кв.м. (Октябрьский район) до 105643,56 руб. за кв.м. (Ленинский район). Из всех районов города Пензы, самая высокая стоимость квартир за кв.м. в Ленинском районе. Это обусловлено тем, что это центр города и востребованностью на квартиры выше, чем в других районах. На

втором месте по стоимости квартиры Первомайского района из-за большой доли лесопарковой зоны для активного отдыха горожан. Третье и четвертое место занимают стоимость квартир Октябрьского и Железнодорожного районов в связи с тем, что здесь, в основном, сосредоточены промышленные предприятия что не благотворно влияет на спрос приобретения жилья.

2 группа - объекты индивидуальной жилой застройки, стоимость в среднем за кв.м. составляет от 20120,62 (Октябрьский район) до 85573,693 (Железнодорожный район). Высокие цены в спальнях районов можно объяснить их удобством для использования по назначению, а именно, для строительства индивидуальных жилых домов.

3 группа - объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта - гаражи. Средняя стоимость варьирует от 8399,84 руб. за кв.м. (Первомайский район) до 40709,47 руб. за кв.м. (Октябрьский район).

4 группа объектов садового, огородного и дачного строительства средняя рыночная стоимость варьируется от 8170,762руб. за м.кв. (Октябрьский район) до 25625,415 руб. за кв.м. (Первомайский район).

5 группа торговые помещения средняя стоимость варьируется от 8227,85 руб. кв.м. (Первомайский район) до 60719,72 руб. кв.м. (Железнодорожный район).

6 группа объекты офисно-делового назначения средняя стоимость которой варьируется от 10104,41 руб. за кв.м. (Железнодорожный район) до 60507,56 руб. за кв.м. (Ленинский район).

7 группа объекты промышленного назначения, рыночная стоимость которая варьируется от 10131,88 руб. за кв.м. (Железнодорожный район) до 40723,12 руб. за кв.м. (Первомайский район).

Проведя анализ рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости можно сделать вывод, что два вида стоимости объектов существенно расхожи почти всех исследуемых объектов недвижимости. Рыночная стоимость значительно превышает кадастровую. Это связано с тем, что среднерыночная цена на этапе кадастровой оценке динамически и быстро

меняется; несовершенство методик государственной кадастровой оценки, когда учитываются лишь усреднённые характеристики объектов; недостаточное употребление ценообразующих факторов, то есть когда некоторые важные факторы остаются вне внимания оценщиков.

Несоответствию кадастровой и рыночной стоимости недвижимого имущества достаточно распространённая проблема, требующая решения. Поскольку величины кадастровой стоимости напрямую влияют на оптимизацию налоговой базы, необходимо снизить информационную асимметрию и повысить точность оценочных показателей.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – URL: <http://base.consultant.ru/> (дата обращения: 01.05.2025).
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – URL: <http://base.consultant.ru/> (дата обращения: 15.05.2025).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – URL: <http://base.consultant.ru/> (дата обращения: 05.05.2025).
4. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" [Электронный ресурс]: от 03 июля 2016 N 237-ФЗ // КонсультантПлюс: справ. правовая система. – URL: <http://base.consultant.ru/> (дата обращения: 05.04.2025).
5. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект // Государство и право. № 2. - С.50 - 58. (дата обращения: 10.05.2025).

Оригинальность 80%