

УДК 332.63

*А. А. Тесаловский*

ФГБОУ ВО «Вологодский государственный университет», Вологда,  
e-mail: andrew-tesalovsky@yandex.ru

*Д. А. Заварин*

ФГБОУ ВО «Вологодский государственный университет», Вологда,  
e-mail: zavarin.denis@mail.ru

*Н. В. Анисимов*

ФГБОУ ВО «Вологодский государственный университет», Вологда,  
e-mail: nvanisimov1@gmail.com

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА С УЧЁТОВ КАДАСТРОВОГО ДЕЛЕНИЯ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Ключевые слова:** Вологодская область, земельный участок, кадастровый квартал, кадастровая оценка, личное подсобное хозяйство, местоположение, Тотма, ценовое зонирование.

В статье рассмотрен вопрос определения поправок в стоимость земельных участков, при определении их цен с помощью сравнительного подхода, составления карты зон с соответствующими значениями корректировок на основании документации территориального планирования и кадастрового деления населённого пункта. Один из методов определения корректировок для неразвитых рынков недвижимости – метод соотношения кадастровых стоимостей. Для города Тотма Вологодской области, рынок недвижимости которого недостаточно развит, была составлена карта зон, отражающих изменение корректировки за местоположение с учётом границ земельных участков, кадастрового деления и территориальных зон. На основании данных о кадастровой стоимости 125 земельных участков с видом разрешённого использования «личное подсобное хозяйство», расположенных на 48 % территории города, был определён коэффициент изменения стоимости земель в зависимости от местоположения участка. По рассчитанным коэффициентам с учётом территориального зонирования (красные линии и границы территориальных зон для индивидуальной и малоэтажной жилой застройки) и кадастрового деления (земельные участки и кадастровые кварталы) были установлены границы пяти зон с характерной для них корректировкой в стоимость земельных участков за местоположение: 1,00; 0,87; 0,75; 0,62 и 0,50.

*A. A. Tesalovsky*

Vologda State University, Vologda, e-mail: andrew-tesalovsky@yandex.ru

*D. A. Zavarin*

Vologda State University, Vologda, e-mail: zavarin.denis@mail.ru

*N. V. Anisimov*

Vologda State University, Vologda, e-mail: nvanisimov1@gmail.com

## **DETERMINATION OF PRICE ADJUSTMENTS OF LANDS FOR PERSONAL SUBSIDIARY PLOTS BASED ON THE CADASTRAL DIVISION AND TERRITORIAL ZONING**

**Keywords:** Vologda region, land plot, cadastral block, cadastral value, personal subsidiary plot, location, price zoning.

The article deals with the issue of determining amendments to the cost of land plots, when determining their prices using a comparative approach, making a map of zones with the corresponding values of adjustments based on the documentation of territorial planning and cadastral division of the settlement. The method of the ratio of cadastral values is one of the methods of determining adjustments for undeveloped real estate markets. A map of zones reflecting the change in adjustments for the location of land plots was made for the city of Tot'ma, Vologda region, whose real estate market is insufficiently developed. The coefficient of change in the value of land depending on the location of the plot was determined based on the data on the cadastral value of 125 land plots with the type of permitted use of «personal subsidiary plot» located on 48% of the city's territory. According to the calculated coefficients, taking into account territorial zoning

(red lines and boundaries of the territorial zones for individual and low-rise residential development) and cadastral division (land plots and cadastral blocks), the boundaries of five zones were established with their characteristic adjustment to the cost of land plots for location: 1.00; 0.87; 0.75; 0.62 and 0.50.

### Введение

При определении стоимости земельных участков сравнительным подходом – методом сравнения продаж предполагается отыскать недавно проданные или выставленные на продажу наиболее сопоставимые с оцениваемым объекты в достаточном количестве, что позволяет установить стоимость с учётом особенностей данного сегмента рынка недвижимости в данном населённом пункте [1, 2, 3]. Практически составление выборки земельных участков достаточного для расчётов объёма (5-8 объектов) довольно часто оказывается затруднительным [4]. На территории населённого пункта одним из важнейших факторов ценообразования недвижимости является местоположение [5, 6]. Таким образом, в условиях недостатка информации для определения корректировок за местоположение объектов может быть применено соотношение кадастровых стоимостей земельных участков, основывающееся на отношении удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка рядом с оцениваемым объектом к удельному показателю кадастровой стоимости земельного участка рядом с объектом, аналогичным оцениваемому [7].

Рынок недвижимости в городе Тотьма Вологодской области недостаточно развит – для территории населённого пункта имеется информация о ценах предложения для менее двух десятков объектов разного типа. Поскольку данных о ценах купли-продажи и предложения для расчётов недостаточно, а определение корректировок стоимости в таких условиях представляется актуальной задачей [4, 7], то был применён именно метод сравнения кадастровых стоимостей.

Цель исследования состоит в установлении на территории города Тотьма границ зон с характерной для них корректировкой в стоимость земельных участков за местоположение с учётом территориального зонирования и кадастрового деления.

### Материалы и методы исследования

На территории города Тотьма был определён наиболее распространённый вид разрешённого использования земельных участков – для ведения личного подсобного

хозяйства. По правилам землепользования и застройки Тотьмы [8] было определено, что территориальные зоны, в которых располагаются земли для личного подсобного хозяйства занимают 48 % площади территории. К таким территориальным зонам относятся:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона малоэтажной жилой застройки многоквартирными домами с приквартирными участками.

Расположение указанных территориальных зон в границах города Тотьма представлено на схеме (рисунок 1). Для наглядности на схеме представлены не все улицы города.

С помощью публичной кадастровой карты Росреестра для земельных участков для личного подсобного хозяйства определялись их уникальные характеристики, в том числе кадастровая стоимость и широта с долготой [9].

Географические координаты необходимы для привязки информации к картографической основе с помощью геоинформационных систем, применения таких данных в дальнейшем в других информационных системах и для других работ, связанных с управлением земельным фондом в черте населённого пункта [10].

Была произведена достаточно большая выборка земельных – 125 земельных участков с видом разрешённого использования «личное подсобное хозяйство». В таблице приведены исходные данные для 10 земельных участков, расположенных на улице Ленина.

Далее для каждого земельного участка вычислялся его удельный показатель кадастровой стоимости. Расположение 125 участков в границах города Тотьма и полученные коэффициенты, переведённые в проценты представлены на схеме (рисунок 2). После этого был произведён расчёт коэффициента изменения стоимости земель в зависимости от местоположения участка – отношение удельного показателя кадастровой стоимости каждого из 125 участков к максимальному удельному показателю, соответствующему земельному участку с К№ 35:14:0705013:1 и составившему 406,43 руб./кв.м [11].

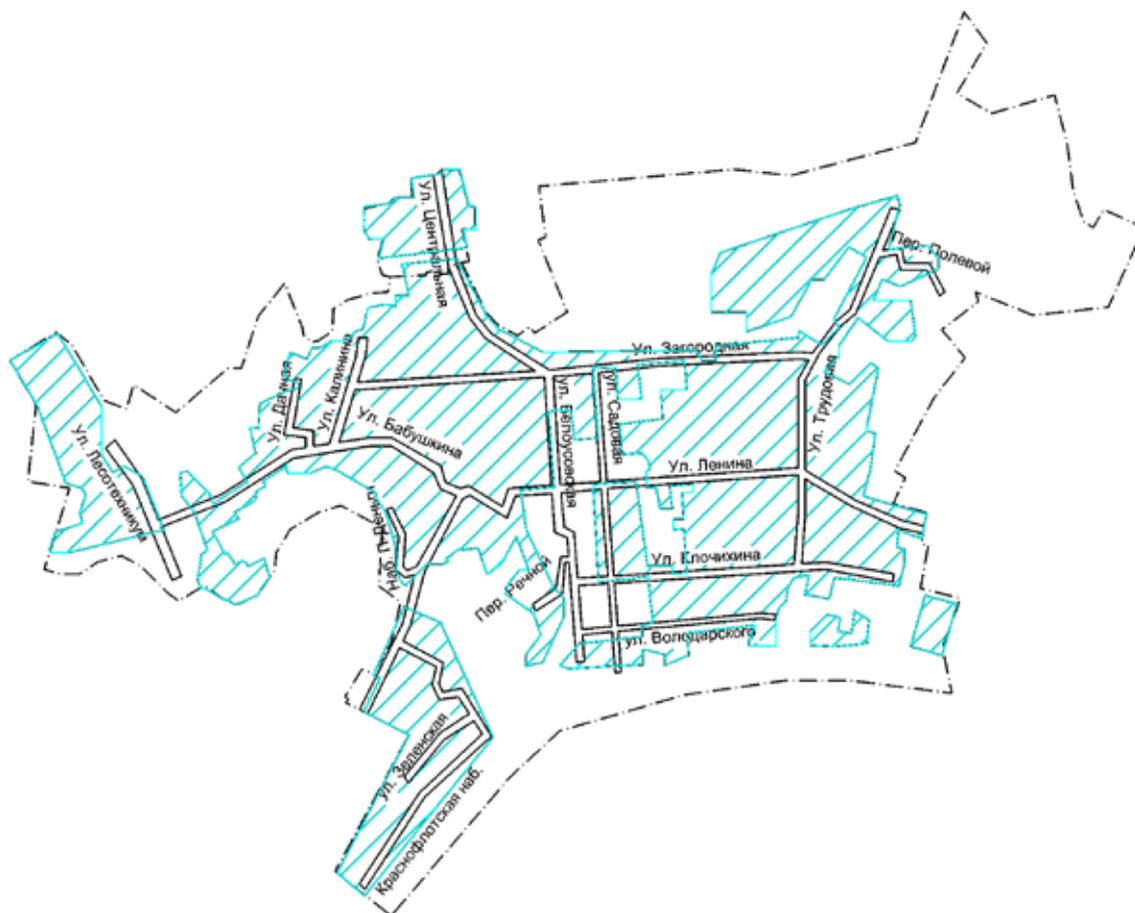


Рис. 1. Расположение территориальных зон с участками для личного подсобного хозяйства в границах города Тольятти: — — границы территориальных зон

Сведения о земельных участках для личного подсобного хозяйства в городе Тольятти

N	К№	Координаты, градусы		Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв.м
		Широта	Долгота			
1	35:14:0704021:8	59,975203	42,753128	ул. Ленина, 25	275 816,59	829
2	35:14:0704022:16	59,975258	42,754583	ул. Ленина, 33	356 756,73	969
3	35:14:0704028:5	59,972999	42,750487	ул. Ленина, 36	146 310,00	500
4	35:14:0704022:14	59,975305	42,755569	ул. Ленина, 37	420 081,97	1 141
5	35:14:0704028:3	59,973302	42,750835	ул. Ленина, 38	222 098,58	759
6	35:14:0704022:13	59,975381	42,756036	ул. Ленина, 39	418 609,29	1 137
7	35:14:0704028:2	59,974763	42,752642	ул. Ленина, 52	190 788,24	652
8	35:14:0705009:5	59,975664	42,764351	ул. Ленина, 63	351 298,50	1 050
9	35:14:0705010:10	59,975741	42,767521	ул. Ленина, 77	147 020,65	505
10	35:14:0705011:21	59,975797	42,768966	ул. Ленина, 83	225 716,48	902

Для указанных в таблице 1 земельных участков были рассчитаны следующие удельные показатели и коэффициенты:

- ул. Ленина, 25  $V_{\text{КАД,УД}}=332,71$  руб./кв.м  $K_{\text{МЕСТ}}=0,82$ ;

- ул. Ленина, 33  $V_{\text{КАД,УД}}=368,17$  руб./кв.м  $K_{\text{МЕСТ}}=0,91$ ;







2. Cupal M. The Comparative Approach Theory For Real Estate Valuation // *Procedia – Social and Behavioral Sciences*. 2014. Vol. 109. P. 19-23.
3. Мищенко В.В., Мищенко Л.А. Вопросы применения сравнительного подхода при оценке недвижимости // *Вестник Кузбасского государственного университета*. 2014. № 4. С. 158-161.
4. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. О повышении точности оценки объектов недвижимости в условиях недостатка прямой рыночной информации // *Стоимость собственности: оценка и управление: материалы девятой международной научно-технической конференции*. (Москва, 23 ноября 2017 года). 2017. С. 42-56.
5. E. Sandeep Kumar, Viswanath Talasila, Naphtali Rishe et.al. Location Identification for Real Estate Investment Using Data Analytics. *International Journal of Data Science and Analytics*. 2019. № 8. P. 299-323.
6. Горбунов В.С., Салихов В.А. Использование статистических методов анализа рыночной стоимости жилой недвижимости для целей корректировки кадастровой стоимости городских земельных участков (на примере г. Новокузнецка) // *Вестник Томского государственного университета*. 2013. № 374. С. 141-145.
7. Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Новосибирск: издательство «СГУВТ», 2015. 54 с.
8. Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Тотьма»: утверждены решением совета муниципального образования «город Тотьма» 21.08.2014. № 66.
9. Тесаловский А.А., Головакова М.К. Группировка земель города Тотьмы по их местоположению для оценочных работ // *Актуальные вопросы развития строительной отрасли: сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции* (Вологда, 12 ноября 2020 года). Вологда: ВоГУ, 2021. С. 142-144.
10. Popov Y.P., Avdeev Y.M., Hamitova S.M. et.al. Monitoring of Green Spaces' Condition Using GIS-Technologies. *International Journal of Pharmaceutical Research*. 2018. Vol. 10. № 4. P. 730-733.
11. Тесаловский А.А., Заварин Д.А., Авдеев Ю.М. Определение корректировок цен земельных участков по соотношению кадастровой стоимости // *Московский экономический журнал*. 2020. № 9. С. 4.
12. Заварин Д.А., Краева О.Н. Проблема несоответствия сведений ЕГРН и ГЛР // *Актуальные проблемы развития лесного комплекса: материалы XVII Международной научно-технической конференции* (Вологда, 03 декабря 2019 года). Вологда: ВоГУ, 2019. С. 71-73.
13. Краева О.Н. Правовые проблемы, возникающие при разделе земельных участков // *Молодые исследователи – регионам: материалы Международной научной конференции* (Вологда, 13–23 апреля 2020 года). Вологда: ВоГУ, 2020. С. 269-270.