Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

Научная статья

Original article

УДК332.72

ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ НА ПРИМЕРЕ ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ

ESTIMATED ZONING ON THE EXAMPLE OF THE TERRITORY OF THE REPUBLIC OF ADYGEA

Зайцева Янина Викторовна, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина (353823, Краснодарский край, ст. Марьянская, пер. Спускной, 1), тел. 8(918) 337-57-71, ORCID: http://orcid.org/ 0000-0001-7395-3441,yaninazaiceva@mail.ru

Старчикова Ирина Валерьевна, студент IV курса землеустроительного факультета, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина (385069, респ. Адыгея, г. Майкоп, пос. Родниковый, ул. Новая, 34), тел. 8(989) 828-61-20, **starchikova1102@mail.ru**

Zaitseva Yanina Viktorovna, Senior Lecturer, Department of Land Management and Land Cadastre, Kuban State Agrarian University named after I.I. I. T. Trubilina (353823, Krasnodar Territory, Maryanskaya station, per. Spusknoy, 1), tel. 8(918) 337-57-71, ORCID: http://orcid.org/ 0000-0001-7395-3441,yaninazaiceva@mail.ru

Starchikova Irina Valerievna, 4th year student of the Faculty of Land Management, Kuban State Agrarian University. I.T. Trubilin (385069, Republic of

Adygea, Maikop, settlement Rodnikovy, Novaya st., 34), tel. 8(989) 828-61-20, starchikova1102@mail.ru

Аннотация. В данной статье проведено оценочное зонированиена примеретерритории Республики Адыгеи, хутора Гавердовского. Рассмотрены объекты недвижимости, их вид разрешенного использования, площадь, рыночная стоимость, а также рассчитан удельный показатель рыночной стоимости. Исходя из полученных данных, создается чертеж оценочного зонирования. В последние время возросла актуальность термина «оценочное зонирование» на территории Российской Федерации. Это связано с изменениями в процессе государственной кадастровой оценки, а также с нестабильностью рынка недвижимости. В настоящее время рыночная стоимость объекта недвижимости в большинстве случаев имеет неоправданную цену, и для решения такой проблемы проводят оценочное зонирование, чтобы разделить территорию на ценовые зоны. В статье произведено оценочное зонирование части территории Республики Адыгея хутора Гавердовский. Для этого была изучена территория населенного пункта, его инфраструктура, расположение коммуникаций, а также нормативно - правовые акты.

Annotation. In this article, an estimated zoning is carried out on the example of the territory of the Republic of Adygea, the Gaverdovsky farm. Real estate objects, their type of permitted use, area, market value are considered, as well as a specific indicator of market value is calculated. Based on the data obtained, a drawing of the estimated zoning is created. Recently, the relevance of the term "estimated zoning" on the territory of the Russian Federation has increased. This is due to changes in the state cadastral valuation process, as well as to the instability of the real estate market. Currently, the market value of a property in most cases has an unjustified price, and to solve this problem, appraisal zoning is carried out to divide the territory into price zones. The article produced an

estimated zoning of a part of the territory of the Republic of Adygea of the Gaverdovsky farm. For this, the territory of the settlement, its infrastructure, the location of communications, as well as regulatory legal acts were studied.

Ключевые слова*:* оценочное зонирование, кадастровая стоимость, недвижимое имущество, рыночная стоимость, объект недвижимости.

Key words: estimated zoning, cadastral value, real estate, market value, real estate object.

Введение. Оценочное зонирование –это деление территории на ценовые зоны, в критерии которого входят: площадь,удаленность объекта недвижимости отважныхобъектов инфраструктуры (поликлиника, школа, детский сад, магазин), географическое расположение, темпы жилищного и иного строительства и т.д. По результатам оценочного зонирования создается карта оценочных зон. Она может содержать в себе информацию - результаты кадастровой и рыночнойоценки объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость – это установленная стоимость объекта недвижимости в результате государственной кадастровой оценки по решению исполнительного органа государственной власти субъектов РФ.

Рыночная стоимость – это цена, по которой объект может быть продан в условиях свободного рынка, при конкуренции. На образование такой стоимости влияют множество факторов, даже включая непредсказуемые решения продавца.

Результаты и их обсуждения. Проведя исследование, мы пришли к выводу, что лавным отличием рыночной стоимости от кадастровойзаключается в том, что в рыночной учитываются индивидуальные характеристики недвижимого объекта, соотношение предложения и спроса, ликвидность, конкуренция, а также используются индивидуальный метод против метода массового анализа при государственной кадастровой оценке. А их сходство заключается в том, что

при оценке объекта недвижимости учитывается география расположение, площадь, целевое назначение, год постройки и сдача в эксплуатацию, экономическое ситуация в регионе, а также методы определения стоимости.

Хутор Гавердовский входит в состав городского округа города Майкопа, он расположен на его западной окраине. Площадь территории населенного пункта составляет 5,59 км^2.

Если говорить о рынке недвижимости населенного пункта Гавердовский, то можно сказать, что он достаточно интенсивно развивается. Генеральный план является основным источником для реализации всех видов строительства на его территории и других запланированных мероприятий.

В исследовании использовался сравнительный подход пред проведением оценочного зонирования. Для дальнейшей работы требовалась информация о рыночной цене, актуальные объявления об объектах недвижимости находится на сайте «Avito».

Далее составлена таблица в программе MicrosoftOfficeExcel, в которой содержится следующая информация по каждому земельному участку:

– номер объекта на карте;

– кадастровый номер;

– адрес;

– разрешенное использование;

– площадь;

– рыночная стоимость;

– УПРС.

Показатель УПРС рассчитывается как отношение рыночной стоимости к площади земельного участка.

В таблице 1 дана необходимая информация для оценивания объекта недвижимости.

Таблица 1 – Данныео земельных участков для оценочного зонировании (фрагмент)

Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	УПРС, руб./кв.м.
01:08:1313008:43	ИЖС	610	4900000	8032,79
01:08:0202026:8	ИЖС	478	4500000	9414,23
01:08:0201030:25	ИЖС	1082	2500000	2310,54
01:08:1313004:983	ИЖС	760	1300000	1710
01:08:1313004:989	ИЖС	760	1590000	2092,1
01:08:1313004:657	ИЖС	646	1800000	2786,38

Следующий этап работы представлял собой определенный расчет для установления ценовые зон, при помощи программного пакета MicrosoftOfficeExcel. После выполненных расчётов получен ценовой диапазон и количество зон. В данном исследовании интервал деления на зоны составляет 2143,95, а количество ценовых зон три.

Исходя из полученного результата и используя программныйпродукт «AutoCAD», можно составить карту деление населенного пункта на ценовые зоны.

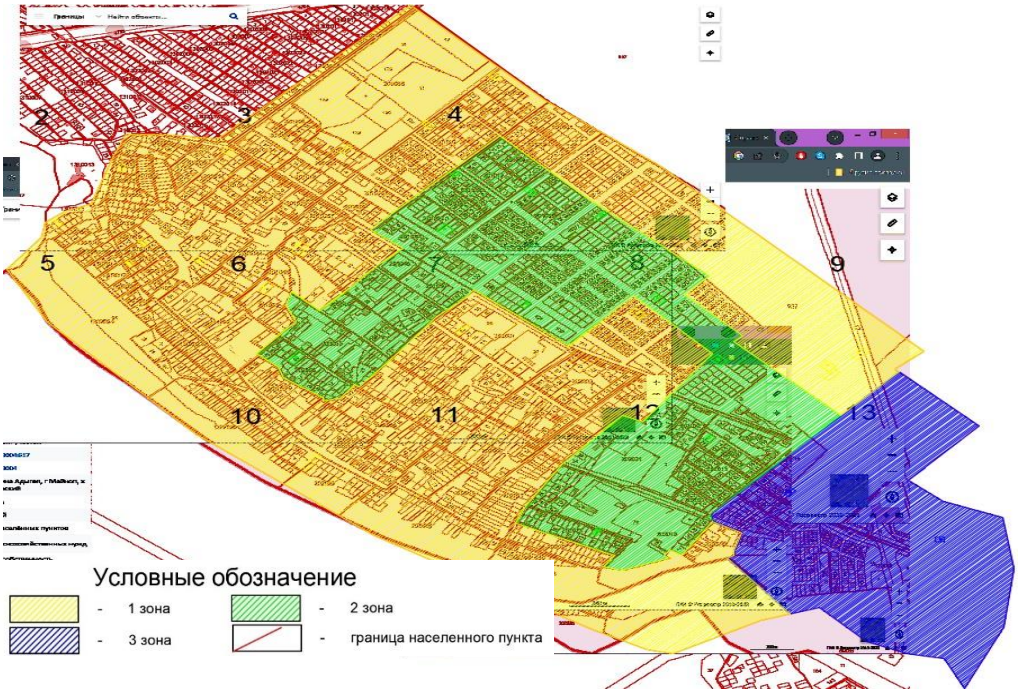

Рисунок 1 – Оценочное зонирование х. Гавердовский

Исходя из проведенного оценочного зонирования х. Гавердовский, можно заметить, что самая дорогостоящая недвижимость находится в третей зоне (7270,285-9414,23 руб.), это обусловлено его расположением, так как это зона находится возле города Майкопа. Вторая зона (2982,395-5126,34 руб.) находится в центре населенного пункта, ее стоимость определена доступностью к важным объектам инфраструктуры, а также развитостью дорожных сетей. Самая недорогая недвижимость располагается в первой зоне (838,45-2982,395 руб.) такая цена обусловлена отсутствием выше сказанных факторов.

Таким образом, можно сказать, что цена на недвижимое имущество определяется множеством факторов: расстоянием до города, развитостью важных объектов инфраструктуры, географическое местоположение и т.д. Стоит отметить, что для выявления таких факторов, следует провестиоценочное зонирование территории, только тогда можно выявить основные преимущества и недостатки расположения земельного участка, а также точную и целесообразную рыночную стоимость. А дальновидность ценового зонирования заключается в развитии региональных и городских социально-экономических систем, а также в совершенствовании сделок на рынке недвижимости.

Литература

1. Зайцева Я. В. Анализ рынка земельных участков Краснодарского края / Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам III Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е.В. Яроцкая. Краснодар, 2021. С. 288-293.
2. Зайцева Я. В. Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края / Я. В. Зайцева // International Agricultural Journal. 2020. Т. 63. № 6. С. 18.
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от

29.07.1998 №135-ФЗ (ред. От 03.07.2016) ст.11 [Электронный ресурс] // ГАРАНТ. – Режим доступа: https://base.garant.ru/12112509/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/

4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценки (ФСО №3)»: приказ Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015[Электронный ресурс] // ГАРАНТ. – Режим доступа: https://base.garant.ru/71034698/
5. О государственной кадастровой оценке: федер. закон от 03.07.2016 №237-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
6. Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития РФ №620 от 17.11.2017 [Электронный ресурс] // ГАРАНТ. – Режим доступа: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71756282/
7. Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. Determination of soil scores for the purpose of further calculating the cadastral value of agricultural land/ Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // В сборнике: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Сер. "Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021 - Papers" 2021. С. 042077.
8. Zaitseva, Ya. Ways of commercialization of agricultural land/ Zaitseva, Ya // E3S Web of Conferences 244, 03017 (2021).
9. Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. Efficiency of using agricultural land in the context of natural and economic zones of the Krasnodar Kari in order to involve them into circulation / Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // E3S Web of Conferences 284, 02001 (2021).
10. Zaitseva, Ya V. STATE OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE KRASNODAR KRAI/ Ya V. Zaitseva // Экономика и

предпринимательство. 2017. Т. 121. № 89. С. 345.

References

1. Zaitseva Ya. V. Analysis of the land market of the Krasnodar Territory / Ya. V. Zaitseva // Modern problems and prospects for the development of land and property relations. Collection of articles based on materials of the III All-Russian Scientific and Practical Conference. Rep. for the issue of E.V. Yarotskaya. Krasnodar, 2021. S. 288-293.
2. Zaitseva Ya. V. Analysis of the agricultural land market of the Krasnodar Territory / Ya. V. Zaitseva // International Agricultural Journal. 2020. V. 63. No. 6. S. 18.
3. On appraisal activities in the Russian Federation: Feder. Law of July 29, 1998 No. 135-FZ (as amended on July 3, 2016) Art. 11
6. [Electronic resource] // GARANT. – Access mode: https://base.garant.ru/12112509/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/
4. Approval of the Federal Appraisal Standard "Requirements for the Appraisal Report (FSO No. 3)": Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 299 dated 05/20/2015 [Electronic resource] // GARANT. – Access mode: https://base.garant.ru/71034698/
5. On the state cadastral valuation: feder. Law of July 3, 2016 No. 237-FZ [Electronic resource] // ConsultantPlus. – Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
6. On approval of the Procedure for the work of the commission for the consideration of disputes on the results of determining the cadastral value: order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 620 dated 11/17/2017 [Electronic resource] // GARANT. – Access mode: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71756282/
7. Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. Determination of soil scores for the purpose of further calculating the cadastral value of agricultural land/ Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // В сборнике: IOP Conference Series: Earth and

Environmental Science. Сер. "Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021 - Papers" 2021. С. 042077.

8. Zaitseva, Ya. Ways of commercialization of agricultural land/ Zaitseva, Ya // E3S Web of Conferences 244, 03017 (2021).
9. Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. Efficiency of using agricultural land in the context of natural and economic zones of the Krasnodar Kari in order to involve them into circulation / Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // E3S Web of Conferences 284, 02001 (2021).
10. Zaitseva, Ya V. STATE OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE KRASNODAR KRAI/ Ya V. Zaitseva // Экономика и предпринимательство. 2017. Т. 121. № 89. С. 345.

© *Зайцева Я.В., Старчикова И.В., 2022* Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №5/2022

Для цитирования: *Зайцева Я.В., Старчикова И.В.* ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ НА ПРИМЕРЕ ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ // *Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №5/2022*