

УДК 332.64

DOI: 10.33764/2411-1759-2019-24-1-220-235

УЧЕТ ФАКТОРА «ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ» ПРИ ЭКСПЕРТНОЙ ОЦЕНКЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Татьяна Александровна Соколова

ООО «Ресурсы Сибири», 630128, Россия, г. Новосибирск, ул. Демакова, 27, генеральный директор, тел. (383)332-06-50, e-mail: resursysibiri@yandex.ru

Настоящая работа является продолжением исследований автора в области разработки научно-методического обеспечения по переоценке в спорном порядке кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

Современная нормативно-методическая база государственной кадастровой оценки обеспечивает учет одного из наиболее значимых факторов кадастровой стоимости земель населенных пунктов – фактора «вид разрешенного использования» (ВРИ) – лишь на качественном уровне.

В статье приведено описание разработанного автором методико-технологического решения количественного учета фактора ВРИ земель населенных пунктов (ВРИ ЗНП) и, в частности, ВРИ земель населенных пунктов производственного назначения (ВРИ ЗНП ПН).

В статье предложены: способ количественного учета фактора ВРИ ЗНП (СКУ ВРИ ЗНП), перечень типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН, шкала ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН г. Новосибирска.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов, кадастровая стоимость земель населенных пунктов, кадастровая стоимость земель населенных пунктов производственного назначения, фактор кадастровой стоимости земель населенных пунктов, вид разрешенного использования земель населенных пунктов, вид разрешенного использования земель населенных пунктов производственного назначения.

Введение

Методы оценки, используемые при проведении государственной кадастровой оценки (ГКО), можно разделить на две основные группы: методы массовой оценки – методы математической статистики, применяемые для оценки единых групп объектов недвижимости, схожих по своим ценообразующим характеристикам (факторам), и методы индивидуальной оценки – экспертно-аналитические методы, применяемые для оценки единичных объектов недвижимости [1, 2].

Модели как массовой, так и индивидуальной оценки кадастровой стоимости представляют собой функциональную зависимость стоимости объекта оценки от совокупности влияющих на нее факторов (параметров модели) – объективных показателей состояния рынка и социально-экономической среды расположения объектов, подлежащих кадастровой оценке, индивидуальных характеристик оцениваемых объектов.

Достоверные, объективные и обоснованные результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов, в первую очередь, зависят от корректного опре-

деления состава ценообразующих факторов (параметров расчетной модели кадастровой стоимости) и значений данных факторов в расчетной модели кадастровой стоимости.

В соответствии с нормативно-методическим обеспечением ГКО, в том числе, Методическими указаниями «О государственной кадастровой оценке», утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 [2] одним из наиболее значимых факторов кадастровой стоимости, который необходимо учитывать в ходе проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов, является «вид разрешенного использования» земельного участка.

Однако современная нормативно-методическая база кадастровой оценки ЗНП обеспечивает учет фактора ВРИ лишь на качественном (бинарном) уровне – «относится объект оценки по своему назначению к конкретному ВРИ, или нет».

Количественный учет по фактору ВРИ ЗНП – учет индивидуальных отличий объектов, относящихся к одному и тому же ВРИ ЗНП, установленному классификаторами Российской Федерации (РФ) [3, 4], – не осуществляется как при массовой, так и при индивидуальной оценке.

При массовой оценке ЗНП кадастровая стоимость определяется для единых групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, к таким характеристикам, в первую очередь, относится ВРИ земельного участка [1, 2]. Индивидуальные отличия оцениваемых объектов по фактору ВРИ внутри таких групп никак не учитываются.

При индивидуальной оценке, главным образом осуществляемой методом прямого сравнения продаж, оценщик отбирает объекты-аналоги таким образом, чтобы аналоги и оцениваемый объект имели один и тот же ВРИ, делая при этом допущение о том, что объект оценки и аналоги полностью сопоставимы по фактору ВРИ, не учитывая имеющиеся различия оцениваемых объектов и их аналогов по данному фактору [1, 2, 5, 6].

Вместе с тем, индивидуальные отличия объектов, относящихся по функциональному назначению к одному и тому же ВРИ ЗНП, могут обуславливать значительные различия в рыночных ценах на эти объекты и, соответственно, для целей получения достоверных, объективных и обоснованных результатов кадастровой оценки должны обязательно учитываться количественно.

Разработанное автором методико-технологическое обеспечение позволяет за счет количественного учета фактора ВРИ ЗНП и, в частности фактора ВРИ ЗНП ПН, в расчетных моделях индивидуальной экспертной оценки кадастровой стоимости, реализуемых методом прямого сравнения продаж, учесть те индивидуальные особенности оцениваемых объектов и среды их расположения в разрезе фактора ВРИ, которые, оказывая существенное влияние на величину кадастровой стоимости, в настоящее время не находят своего отражения при проведении ГКО.

Предлагаемое в данной статье методико-технологическое обеспечение: способ количественного учета фактора ВРИ ЗНП (СКУ ВРИ ЗНП), перечень

типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН, шкала ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН – являются результатом исследований автора в области методологии переоценки в спорном порядке кадастровой стоимости ЗНП, изложенных в [7–14].

Способ количественного учета фактора ВРИ ЗНП

Способ количественного учета фактора ВРИ земель населенных пунктов ЗНП был разработан автором для возможности количественного учета фактора ВРИ ЗНП в расчетных моделях кадастровой стоимости земель данной категории, реализуемых методом прямого сравнения продаж.

Метод прямого сравнения продаж – основа СКУ ВРИ ЗНП – является по своей сути экспертно-аналитическим методом, ориентированным на формализацию мнений экспертов о зависимости рыночной стоимости объекта оценки от совокупности влияющих факторов.

Данный метод опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования, реализуемого в расчетных моделях массовой оценки ГКО), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов недвижимости, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки, и соответствующие принципу наилучшего и наиболее эффективного использования.

При применении метода прямого сравнения продаж каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. В общем виде расчетная модель стоимости, реализуемая методом прямого сравнения продаж, представляет собой формулу

$$\Pi_{kaij} = \Pi_{ai} \frac{K_{oj}}{K_{aij}}, \quad (1)$$

где Π_{kaij} – скорректированная цена продажи i -го аналога по j -му фактору;

Π_{ai} – цена продажи i -го аналога (руб./кв. м);

K_{oj} – сопоставляемое значение j -го фактора сравнения объекта оценки;

K_{aij} – сопоставляемое значение j -го фактора сравнения i -го аналога.

Как видно из формулы (1), ключевым моментов процесса оценки при использовании метода прямого сравнения продаж, является определение для оце-

ниваемого объекта и его аналогов значений факторов сравнения – факторов стоимости.

Однако, как уже отмечалось выше, расчетные модели индивидуальной оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов, в том числе, реализуемые методом прямого сравнения продаж (равно как модели массовой оценки), обеспечивают возможность определения значений фактора ВРИ – лишь на качественном (бинарном) уровне – «0» или «1», без детального дифференцирования.

СКУ ВРИ ЗНП обеспечивает учет фактора ВРИ ЗНП на количественном уровне.

СКУ ВРИ ЗНП был разработан автором, в соответствии с широко известным и широко применяемым в различных сферах человеческой жизнедеятельности методом анализа иерархий (МАИ) – одного из основополагающих методов теории принятия решений – математического инструмента системного подхода к сложным проблемам принятия решений.

МАИ предоставляет собой удобное средство учета экспертной информации для решения различных задач, в том числе для оценки земельных участков при условии дефицита рыночной информации, необходимой для использования статистических методов. Он не только позволяет выявить наиболее предпочтительное решение, но и посредством установления рейтингов количественно выразить степень предпочтительности [15–17].

При разработке СКУ ВРИ ЗНП автором использовались результаты аналитических исследований экспертных оценок индексов рынка недвижимости РФ, опубликованные в источниках [18–20], а также результаты его собственных исследований, проведенных с применением таких методов получения экспертных оценок, как метод мозгового штурма, метод дискуссии, методов индивидуального опроса и анкетирования экспертов.

Экспертами, принимавшими участие в создании структуры модели принятия решений, подготовке данных и в интерпретации результатов выступали профессиональные участники рынка купли-продажи недвижимости г. Новосибирска, хорошо осведомленные о степени развития земельного рынка и ценовых приоритетах на нем, сотрудники риэлтерских агентств «Дельта на Морском» и «Академ-Недвижимость».

Предлагаемый автором СКУ ВРИ ЗНП основан на формировании перечня характеристик (параметров) кадастровой стоимости земель населенных пунктов, учитывающих в полной мере, специфику данных земель с точки зрения их ВРИ – перечня типичных показателей фактора ВРИ ЗНП, а также на построении и дальнейшем использовании в расчетных моделях кадастровой стоимости, реализуемых методом прямого сравнения продаж – шкал их ранжирования – рейтинговых схем сравнения оцениваемых объектов и их аналогов, в соответствии с выбранным оценщиком перечнем типичных показателей фактора ВРИ ЗНП и балльной системой сравнения качества.

После расстановки баллов качества по каждому аналогу и объекту оценки эти баллы суммируются и последовательно находятся отношения суммы баллов объекта оценки к сумме баллов каждого аналога. Данное отношение, выражаемое формулой, является корректировкой i -го аналога по фактору ВРИ:

$$K_i = \left(\frac{B_0}{B_{ai}} - 1 \right) \cdot 100 \%, \quad (2)$$

где B_0 – сумма баллов объекта оценки;

B_{ai} – сумма баллов i -го аналога.

Схематично СКУ ВРИ ЗНП представлен на рис. 1.

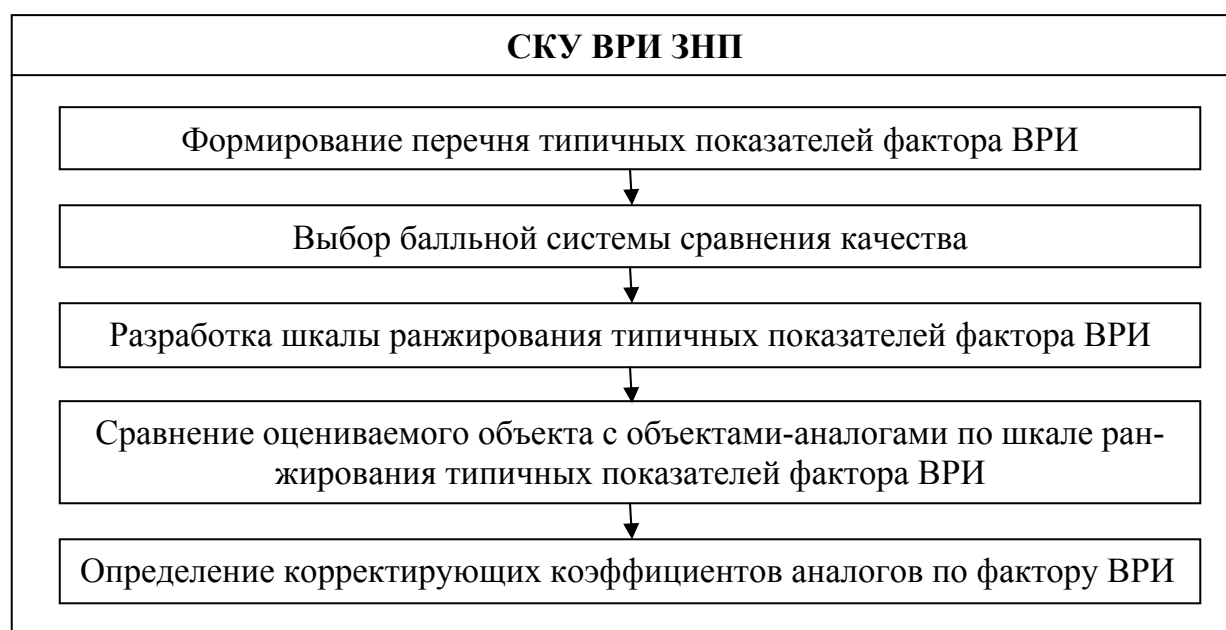


Рис. 1. Методологическая схема СКУ ВРИ ЗНП

В каждом конкретном случае количественного учета фактора ВРИ ЗНП с применением СКУ ВРИ ЗНП требуется разработка «своего», индивидуального перечня типичных показателей фактора ВРИ ЗНП и шкалы их ранжирования.

При этом, в каждом конкретном случае: формирование перечня типичных показателей ВРИ ЗНП, подбор балльной системы сравнения качества, разработка шкалы ранжирования типичных показателей ВРИ ЗНП – требуется соответствие нормам земельного и градостроительного законодательства РФ [21, 22], нормам законодательства об оценочной деятельности в РФ [1–6, 23, 24], требованиям градостроительного регламента населенного пункта расположения объекта недвижимости, подлежащего кадастровой оценке [25], а также соответствие индивидуальным характеристикам объекта оценки, особенностям зоны его расположения, социальным, экологическим факторам, оказывающим существенное влияние на стоимость оцениваемого объекта на дату оценки.

Перечень типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН

Определение достоверной и обоснованной кадастровой стоимости земель населенных пунктов производственного назначения приобретает сегодня особую актуальность, поскольку наибольшее число экономических интересов, связанных с использованием земли и иной недвижимости, сосредоточено в зонах производственного назначения населенных пунктов.

Для возможности количественного учета фактора ВРИ земель населенных пунктов производственного назначения, как наиболее вовлеченных в хозяйственный оборот субъектов РФ и муниципальных образований РФ, автором был разработан перечень типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПРН – перечень характеристик, определяющих в полной мере, специфику указанных земель с точки зрения их ВРИ производственного назначения.

Разработка перечня типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПРН осуществлялась в соответствии с методом экспертных оценок, широко используемым в практике оценки земельных участков в условиях ограниченности рыночных данных, необходимых для проведения земельно-оценочных работ.

Перечень определенных автором типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН представлен в табл. 1.

Таблица 1

Перечень типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН

| Наименование | Описание |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Градостроительные условия | Обусловлены зонированием, разрешенным использованием |
| 2. Условия подключения к базовым коммуникациям производственного назначения | В том числе, условия подключения к основным транспортным магистралям (расстояние, удобный заезд) |
| 3. Условия обеспечения трудовыми ресурсами | Удаленность от жилых массивов (зоны Ж-1, Ж-2) |
| 4. Условия обеспечения сбыта изготавливаемой продукции | Близость зоны ОД-1 |

Шкала ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПРН

Для возможности количественного учета ВРИ земель населенных пунктов производственного назначения г. Новосибирска автором также была разработана шкала ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН. Баллы качества для данной шкалы распределяются следующим образом: хорошее – 4 балла, среднее – 3 балла, ниже среднего – 2 балла, плохое – 1 балл.

Использование шкалы ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН в расчетной модели кадастровой стоимости, реализуемой методом

прямого сравнения продаж, позволяет учесть те индивидуальные особенности оцениваемых объектов производственного назначения г. Новосибирска, которые, оказывая существенное влияние на величину кадастровой стоимости, не находят своего отражения при проведении ГКО. Построение шкалы ранжирования, представленной в табл. 2, осуществлялось аналогично разработке перечня типичных показателей ВРИ ЗНП ПН – в соответствии с оценками экспертов – профессиональных участников рынка недвижимости РФ и г. Новосибирска.

Таблица 2

Шкала ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН

| Наименование фактора | Характеристика ранжирования | Балл |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. Градостроительные условия: обусловлены зонированием территорий и разрешенным использованием земельных участков в выделенных зонах ¹ | Земельный участок расположен в зонах П-1, П-2. Разрешенное использование входит в перечень основных ВРИ данных зон | 4 |
| | Земельный участок расположен в зонах П-1, П-2. Разрешенное использование входит в перечень вспомогательных ВРИ данных зон | 3 |
| | Земельный участок расположен в зонах П-1, П-2. Разрешенное использование входит в перечень условно разрешенных ВРИ данных зон | 2 |
| | Земельный участок расположен вне зон П-1, П-2 | 1 |
| 2. Условия подключения к базовым коммуникациям производственного назначения: электроснабжение, водоснабжение; транспортные коммуникации – автомобильная дорога, железная дорога | К границам участка подведены инженерные коммуникации по электроснабжению, водоснабжению. Расстояние от земельного участка до основных транспортных магистралей преодолевается пешеходным способом в течение 15 мин. Участок имеет удобный заезд | 4 |
| | К границам участка подведены инженерные коммуникации по электроснабжению, водоснабжению. Расстояние от земельного участка до основных транспортных магистралей преодолевается пешеходным способом в течение 15 мин. Участок не имеет удобного заезда (например, заезд на участок осуществляется через смежный участок) | 3 |
| | К границам участка подведены инженерные коммуникации по электроснабжению, водоснабжению. Расстояние от земельного участка до основных транспортных магистралей преодолевается пешеходным способом в течение 30 мин. Участок не имеет удобного заезда (например, заезд на участок осуществляется через смежный участок) | 2 |
| | К границам участка не подведены инженерные коммуникации по электроснабжению, водоснабжению. Расстояние от земельного участка до основных транспортных магистралей преодолевается пешеходным способом в течение 30 мин. Участок не имеет удобного заезда – например, заезд на участок осуществляется через смежный участок | 1 |

| Наименование фактора | Характеристика ранжирования | Балл |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 3. Условия обеспечения трудовыми ресурсами: удаленность от жилых массивов Ж-1 ² | Земельный участок расположен в непосредственной близости к массивам проживания населения – зонам Ж-1: расстояние между земельным участком и зоной Ж-1 преодолевается пешеходным способом в течение 15 мин | 4 |
| | Земельный участок расположен на некотором расстоянии от зоны непосредственной близости к массивам проживания населения – зонам Ж-1: расстояние между земельным участком и зоной Ж-1 преодолевается пешеходным способом в течение 20 мин | 3 |
| | Земельный участок расположен на некотором расстоянии от зоны непосредственной близости к массивам проживания населения – зонам Ж-1: расстояние между земельным участком и зоной Ж-1 преодолевается пешеходным способом в течение 30 мин | 2 |
| | Земельный участок расположен вне зоны непосредственной близости к массивам проживания населения в зонах Ж-1: расстояние между земельным участком и зоной Ж-1 преодолевается пешеходным способом в течение 1 ч | 1 |
| 4. Условия обеспечения сбыта изготавливаемой продукции: Близость зоны ОД-1 ³ | Часть Земельного участка расположена в зоне ОД-1: Для части земельного участка основным или вспомогательным ВРИ ⁴ является размещение и эксплуатация объектов торговли | 4 |
| | Земельный участок примыкает к зоне ОД-1 | 3 |
| | Земельный участок расположен вне зоны ОД-1 – расстояние между земельным участком и зоной ОД-1 преодолевается пешеходным способом менее чем за 15 мин | 2 |
| | Земельный участок расположен вне зоны ОД-1 – расстояние между земельным участком и зоной ОД-1 преодолевается пешеходным способом более, чем за 15 мин | 1 |

¹ Зонирование территории г. Новосибирска и перечень основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования для выделенных зон определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Новосибирска, утвержденными Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288: П-1 – зона производственных объектов с различным нормативным воздействием на окружающую среду; П-2 – зона коммунальных и складских объектов.

² Ж-1 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности, в соответствии со ст. 21 Правил землепользования и застройки г. Новосибирска, утвержденными Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

³ ОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения, в соответствии со ст. 21 Правил землепользования и застройки г. Новосибирска, утвержденными Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

⁴ Перечень основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов разрешенного использования зон определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Новосибирска, утвержденными Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

Пример использования SKU ВРИ ЗНП для кадастровой оценки земель производственного назначения

Разработанные автором SKU ВРИ ЗНП, перечень типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН и шкала ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН применялись в ходе переоценки в спорном порядке кадастровой стоимости земельного участка производственного назначения, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Тюменская, 4, и имеющего кадастровый № 54:35:052805:208.

В рассматриваемом случае применение SKU ВР ЗНП ПН, перечня типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН и шкалы ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН позволило количественно учесть индивидуальные особенности переоцениваемого земельного участка по фактору ВРИ ЗНП ПН, ранее не учтенные в ходе ГКО.

Расчет корректировок по фактору ВРИ ЗНП ПН (определение различий по фактору ВРИ ЗНП ПН между объектом переоценки и его аналогами) проводился с использованием объектов-аналогов, место расположения которых обозначено на рис. 2, описание объектов-аналогов дано в табл. 3. Сам расчет представлен в табл. 4.



Рис. 2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте градостроительного зонирования г. Новосибирска РФ [17]

Описание объектов-аналогов

| Характеристики | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата оценки | 14.08.2015 | | | |
| Дата экспозиции, ближайшая к дате оценки | – | 01.06.15 | 01.06.15 | 01.06.15 |
| Источник информации | – | http://land.ngs.ru/view/3182148/ 17.02.14–01.06.15 | land.ngs.ru/view/1848247/ 04.04.13–01.06.15 | land.ngs.ru/view/1848267/ 04.04.13–01.06.15 |
| Цена предложения ¹ , руб. | – | 85 000 000 | 55 000 000 | 20 000 000 |
| Площадь | 25 413 | 50 000 | 35 000 | 25 000 |
| Цена предложения, руб. | – | 1 700,00 | 1 571,43 | 800,00 |
| Местонахождение | г. Новосибирск, Кировский район, ул. Тюменская, 4 | г. Новосибирск, Кировский район, ул. Петухова | г. Новосибирск, Киров- ский район, ориентир – ВИНАПовский мост | г. Новосибирск, Киров- ский район, ориентир – ВИНАПовский мост |
| Локальное расположе- ние | Первая линия относительно маги- страли, в пределах градостроительной зоны П-1 | Находится в пределах градостроительной зоны П-2 | Первая линия относительно магистрали. Находится в пределах гра- достроительной зоны П-2, частично – в зоне ОД-1 | Находится в пределах зоны П-2 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | <i>Производственные базы</i> | <i>Строительство складского комплекса, помещений универсального назначения</i> | <i>Торговый комплекс, промышленное предпри- ятие, складской комплекс</i> | <i>Промышленное предприятие, складской комплекс</i> |
| Имущественные права | Собственность | Аренда | Не указаны | Не указаны |
| Наличие строений | Есть | Нет | Нет | Нет |
| Возможность подведе- ния коммуникаций | Наличие базовых коммуникаций | Возможность подведения во- доснабжения, электроснабже- ния, канализации, газа | Наличие базовых комму- никаций | Наличие базовых ком- муникаций |
| Транспортная доступ- ность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |

¹ НДС не предусмотрен.

Таблица 4

Расчет корректировок по фактору ВРИ

| Наименование фактора | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|
| 1. Градостроительные условия | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 2. Условия подключения к базовым коммуникациям производственного назначения | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 3. Условия обеспечения трудовыми ресурсами | 4 | 4 | 4 | 2 |
| 4. Близость зоны ОД-1 | 3 | 3 | 4 | 2 |
| 5. Сумма баллов | 15 | 15 | 16 | 12 |
| 6. Расчет корректировок | (15/15)-1 | (15/15)-1 | (15/16)-1 | (15/12)-1 |
| 7. Размер корректировок, % | 0 | 0 | -6 | 25 |

Осуществленный, в данном случае в рамках индивидуального экспертного подхода в оценке, количественный учет фактора ВРИ ЗНП ПН (расчет корректировок по фактору ВРИ ЗНП ПН) позволил обеспечить коррекцию кадастровой стоимости переоцениваемого земельного участка в размере 29,55 %.

Согласно Решению № 521 от 28.12.2018 г. Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Новосибирской области, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым № 54:35:052805:208 была принята в размере 32 241 473 руб., взамен оспоренной собственником, ранее установленной по результатам ГКО на уровне 45 765 763,44 руб.

Заключение

Апробация способа количественного учета качественного фактора ВРИ ЗНП, осуществленная в период 2014–2018 гг. в рамках переоценок в спорном порядке кадастровой стоимости более, чем 60 земельных участков ГКО г. Новосибирска, позволяет сделать вывод о том, что разработанные автором СКУ ВРИ ЗНП, перечень типичных показателей фактора ВРИ ЗНП и шкала ранжирования типичных показателей фактора ВРИ ЗНП ПН являются эффективным инструментарием, обеспечивающим повышение степени достоверности, объективности и обоснованности результатов ГКО земель населенных пунктов и, в частности, земель населенных пунктов производственного назначения г. Новосибирска.

Данное методическое обеспечение позволяет за счет количественного учета фактора ВРИ ЗНП и, в частности, ВРИ ЗНП ПН г. Новосибирска, в расчетных моделях индивидуальной экспертной оценки кадастровой стоимости, реализуемых методом прямого сравнения продаж, учесть те индивидуальные осо-

бенности оцениваемых объектов и среды их расположения в разрезе фактора ВРИ, которые, оказывая существенное влияние на величину кадастровой стоимости, не находят своего отражения при проведении ГКО.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4), [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.10.2010 № 508. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Методические указания «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 54. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Оценка кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости экспертными методами / В. Н. Москвин, К. С. Байков, Ю. А. Новоселов, Т. А. Соколова // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 189–194.
8. Москвин В. Н., Соколова Т. А., Беристенов А. Т. Специфика экспертной оценки и переоценки кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 113–118.
9. Москвин В. Н., Соколова Т. А. Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке // Вестник СГУГиТ. – 2015. – Вып. 1 (29). – С. 113–118.
10. Москвин В. Н., Соколова Т. А. Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 157–166.
11. Специфика оценки кадастровой и рыночной стоимости объектов жилого и нежилого фондов / В. Н. Москвин, А. В. Жаров, Т. А. Соколова, Н. В. Ланшакова // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 3 т. (Новосибирск 18–22 апреля 2016 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. Т. 2. – С. 179–187.
12. Москвин В. Н., Соколова Т. А., Жанаева А. С. Практика экспертной переоценки кадастровой стоимости земельных участков // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока.

Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 3 т. (Новосибирск 18–22 апреля 2016 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. Т. 2. – С. 172–177.

13. Москвин В. Н., Соколова Т. А. Методика экспертной оценки земель населенных пунктов производственного назначения для оспаривания их кадастровой стоимости в комиссии Росреестра и в суде // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 185–199.

14. Москвин В. Н., Соколова Т. А. Оспаривание кадастровой стоимости земель населенных пунктов производственного назначения // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2018. XIV Международный науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: сб. материалов в 2 т. (г. Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 134–147.

15. Ахметов О. А., Мжельский М. Б. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости. – Новосибирск : ООО «Сибирский Центр Оценки», 2002. – 212 с.

16. Калабухов Г. А., Галкина Ю. Н. Применение метода анализа иерархий при оценке городских земель [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://jurnal.in.ua/bibliotekazhurnalov/ekonomika/1009.html>.

17. Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. – Новосибирск : СГУВТ, 2015.

18. VescoGroup – оператор профессиональных услуг в сфере продажи и консалтинга недвижимости: «Факторы, влияющие на цену земли под логистику» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vesco.ru/statji/factory-vliyaushhie-na-stoimost-zemli/>.

19. Справочник оценщика недвижимости. Т. 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков / под редакцией Лейфера. – Нижний Новгород : ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014. – 25 с.

20. Экспертная оценка индексов рынка Новосибирской области IV квартала 2014 г. Некоммерческое партнерство «Новосибирская Региональная Коллегия Оценщиков». – Новосибирск: Изд-во НП «Новосибирская РКО», 2014.

21. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

22. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

23. Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

25. Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки г. Новосибирска «Карта градостроительного зонирования территории города Новосибирска» [Электронный ресурс] : решение совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. – Режим доступа: <https://novo-sibirsk.ru/upload/building/2009-resh-1288-pril2.pdf>.

Получено 19.01.2019

© Т. А. Соколова, 2019

ACCOUNT OF THE «TYPE OF PERMITTED USE» FACTOR UNDER EXPERT EVALUATION OF THE CADASTRAL VALUE OF THE HUMAN SETTLEMENT

Tatiana A. Sokolova

LLC «Resources of Siberia», 27, Demakova St., Novosibirsk, 630128, Russia, General Director, phone: (383)332-06-50, e-mail: resursysibiri@yandex.ru

This work is a continuation of research in the development of scientific and methodological support for the reassessment in a controversial manner of the cadastral value of land settlements, as outlined in our works.

The modern regulatory and methodological base of the state cadastral assessment (SCA) ensures that one of the most significant factors of the cadastral value of land in settlements is taken into account – the factor «type of permitted use (TPU)» – only at a qualitative level.

The article contains a description of the methodological and technological solution developed by the author for quantitative accounting of the TPU factor of the lands of settlements (LS) and, in particular, the lands of settlements for production purposes (LS PP).

Proposed: A method for quantitative accounting for the TPU LS factor (SKU VNP ZNP); The list of typical indicators of factor TPU LS PP; Scale of ranking of typical indicators of factor TPU LS PP.

The methodological and technological support developed by the author makes it possible, through quantitative accounting, for the VNP SRI factor and, in particular, for the VNI VNP PN factor, in the computational models of individual-expert assessment of the cadastral value realized by the Direct Sales Comparison Method - to take into account the individual characteristics of the objects being evaluated and their environment in the context of the factor CID, which have a significant impact on the value of the cadastral value, are not currently reflected in the conduct of T-bills.

Key words: state cadastral valuation of land settlements, the cadastral value of land settlements, the cadastral value of land settlements for industrial purposes, the factor cadastral value of land settlements, the permitted use of land settlements, the type of permitted use of land settlements for production purposes.

REFERENCES

1. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of October 22, 2010 No. 508. Federal standard of assessment "Determination of cadastral value" (FSO No. 4). Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
2. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 226 of May 12, 2016. On approval of methodological instructions on state cadastral valuation. On the state cadastral valuation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
3. Order of the Ministry of Economic Development and Trade of the Russian Federation No. 39 of February 15, 2007. On approval of methodical instructions on state cadastral valuation of the lands of settlements. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
4. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of September 01, 2014 No. 54. On approval of classifiers of types of permitted use of land plots. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
5. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 297 of May 20, 2015. On the approval of the Federal Standard of Evaluation "General concepts of assessment, approaches and requirements for evaluation (FSO No. 1)". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].

6. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 611 of September 25, 2014. On approval of the Federal Standard of Valuation "Valuation of Real Estate (FSO No. 7)". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].

7. Moskvina, V. N., Boykov, K. S., Novoselov, Yu. A., & Sokolova, T. A. (2014). Evaluation of the cadastral and market value of real estate objects by expert methods. *Izvestiya vuzov "Geodeziya i aehrofotos"emka* [*Izvestia Vuzov "Geodesy and Aerophotosurveying"*], 4/S, 189–194 [in Russian].

8. Moskvina, V. N., Sokolova, T. A., & Beristenov, A. T. (2015). Specificity of expert assessment and revaluation of the cadastral and market value of real estate. *Izvestiya vuzov "Geodeziya i aehrofotos"emka* [*Izvestia Vuzov "Geodesy and Aerophotosurveying"*], 5/S, 113–118 [in Russian].

9. Moskvina, V. N., & Sokolova, T. A. (2015). Problems and prospects of revaluation of the cadastral value of land plots in court. *Vestnik SGUGiT* [*Vestnik SSUGT*], 1(29), 113–118 [in Russian].

10. Moskvina, V. N., & Sokolova, T. A. (2015). Problems and prospects of revaluation of the cadastral value of land plots in court. In *Sbornik materialov Interekspo GEO-Sibir'-2015: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 3. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu* [*Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2015: International Scientific Conference: Vol. 3. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management*] (pp. 157–166). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].

11. Moskvina, V. N., Zharov, A. V., Sokolova, T. A., & Lanshakova, N. V. (2016). The specifics of assessing the cadastral and market value of residential and non-residential funds. In *Sbornik materialov Interekspo GEO-Sibir'-2016: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 2. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu* [*Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2016: International Scientific Conference: Vol. 2. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management*] (pp. 179–187). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].

12. Moskvina, V. N., Sokolova, T. A., & Zhanaeva, A. S. (2016). Practice of expert revaluation of the cadastral value of land plots. In *Sbornik materialov Interekspo GEO-Sibir'-2016: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 2. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu* [*Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2016: International Scientific Conference: Vol. 2. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management*] (pp. 172–177). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].

13. Moskvina, V. N., & Sokolova, T. A. (2018). Methodology of expert assessment of industrial settlement lands for judicial disputes over their cost in Rosregister Committee and in court. *Vestnik SGUGiT* [*Vestnik SSUGT*], 23(2), 185–199 [in Russian].

14. Moskvina, V. N., & Sokolova, T. A. (2018). Challenging the cadastral value of land for industrial purposes. In *Sbornik materialov Interekspo GEO-Sibir'-2018: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 2. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu* [*Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2018: International Scientific Conference: Vol. 2. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management*] (pp. 134–147). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].

15. Akhmetov, O. A., & Mzhelsky, M. B. (2002). *Metod analiza ierarhij kak sostavnaya chast' metodologii provedeniya ocenki nedvizhimosti* [*The method of analyzing hierarchies as an integral part of the methodology of real estate appraisal*]. Novosibirsk: LLC "Siberian Center for Appraisal", 212 p. [in Russian].

16. Kalabukhov, G. A., & Galkina, Yu. N. (n. d.). Application of the hierarchy analysis method in the assessment of urban lands. Retrieved from <http://jurnal.in.ua/biblioteka-zhurnalov/ekonomika/1009.html/> [in Russian].
17. Volnova, V. A. (2015). *Obzor variantov rascheta korrektyrovok pri ocenke nedvizhimosti sravnitel'nym podhodom [Review of options for calculating adjustments in real estate valuation by a comparative approach]*. Novosibirsk: SGUVT Publ. [in Russian].
18. "VescoGroup" – the operator of professional services in the field of real estate sales and consulting: "Factors affecting the price of land for logistics". (n. d.). Retrieved from [http://vesco.ru/statji/factory-vliyyayushhie-na-stoimost-zemli//](http://vesco.ru/statji/factory-vliyyayushhie-na-stoimost-zemli/) [in Russian].
19. Leifer (Ed.). (2014). *Spravochnik ocenshchika nedvizhimosti pod redakciej Leifera: T. 3: Korrektiruyushchie koehfficienty dlya ocenki zemel'nyh uchastkov [Handbook of Real Estate Appraiser: Vol. 3, Correction Factors for Land Plots Assessment]*. Nizhnij Novgorod: Volga Financial Consulting and Evaluation Center Publ., 25 p. [in Russian].
20. *Ehkspertnaya ocenka indeksov rynka Novosibirskoj oblasti IV kvartala 2014 g. Nekommercheskoe partnerstvo «Novosibirskaya Regional'naya Kollegiya Ocenshchikov» [Expert evaluation of the indices of the market of the Novosibirsk region of the 4th quarter of 2014. Non-profit partnership "Novosibirsk Regional Board of Appraisers"]*. (2014). Novosibirsk: Novosibirsk RKO Publ. [in Russian].
21. Federal Law of October 25, 2001 No. 136–FZ. The Land Code of the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
22. Federal Law of December 29, 2004 No. 190–FZ. Town Planning Code of the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
23. Federal Law No. 135–FZ of July 29, 1998. *On appraisal activity in the Russian Federation*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
24. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 298 of May 20, 2015. *On approval of the Federal Standard for Evaluation "Purpose of valuation and types of value (FSO No. 2)"*. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
25. Decision of the Council of Deputies of the city of Novosibirsk of June 24, 2009 No. 1288. Appendix 2 to the Rules of land use and development of the city of Novosibirsk "Map of town planning zoning of the territory of the city of Novosibirsk". Retrieved from <https://novosibirsk.ru/upload/building/2009-resh-1288-pril2.pdf>.

Received 19.01.2019

© T. A. Sokolova, 2019