

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА БОРИСОВА ПО ВИДУ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ НАЯ ЗОНА»

Е.В. БУШУЕВА¹, А.А. ЧЕЧА²

¹ старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»
² студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В современных условиях развития Республики Беларусь земля является важнейшим ресурсом. Ее использование по виду функционального использования и для других неаграрных целей привело к необходимости регулирования землепользования кадастровой оценкой и налогообложением земель, для обеспечения их рационального использования.

Ключевые слова: кадастровая оценка, жилая усадебная зона, рыночная информация, рынок жилой недвижимости, релевантность, оценочное зонирование, анализ рынка недвижимости, населенный пункт, земельный участок, расчет стоимости земельного участка.

CADASTIC EVALUATION OF LAND OF THE CITY OF BORISOV BY FUNCTIONAL USE OF THE "RESIDENTIAL MANORED ZONE"

E.V. BUSHUEVA¹, A.A. CHECHA²

¹ senior lecturer of the department "Economics, organization of construction and management of immovable property"
² student of specialty 1-70 02 02 "Expertise and management real estate "

Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

In modern conditions of development of the Republic of Belarus, land is the most important resource. Its use by the type of functional use and for other non-agricultural purposes has led to the need to regulate land use by cadastral valuation and taxation of land to ensure their rational use.

Key words: cadastral appraisal, residential estate zone, market information, residential real estate market, relevance, appraisal zoning, analysis of the real estate market, settlement, land plot, calculation of the cost of a land plot.

ВВЕДЕНИЕ

Кадастровая оценка земель населенных пунктов вводит денежное выражение ценности земельного участка в пределах кадастровой учетной единицы исходя из вида разрешенного использования. По своей сути, представляет собой экономическую оценку, поскольку конечная цель той и другой – денежное представление о стоимости земли.

Кадастровая стоимость — это результат выполненной в соответствии с законодательством оценки стоимости объекта недвижимости на определенную дату, зафиксированный в государственном реестре (кадастре) и используемый, в частности, для целей налогообложения.

Кадастровая оценка производится, в основном, в глобальных масштабах, а не для индивидуально стоящих объектов, как и в описываемой ниже работе.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В данной работе описана кадастровая оценка города Борисова по виду функционального использования «жилая усадебная зона» в упрощенном виде. В ходе её был осуществлён сбор рыночной информации, проведён анализ рынка недвижимости и расчёт кадастровой стоимости земель Борисова. Рассмотрим подробнее, что из себя представляет данный город.

Борисов – город в Беларуси, административный центр Борисовского района Минской области, стоящий на реке Березине, в 68 км от Минска. Его территорию и точное месторасположение можно увидеть на рисунке 1.

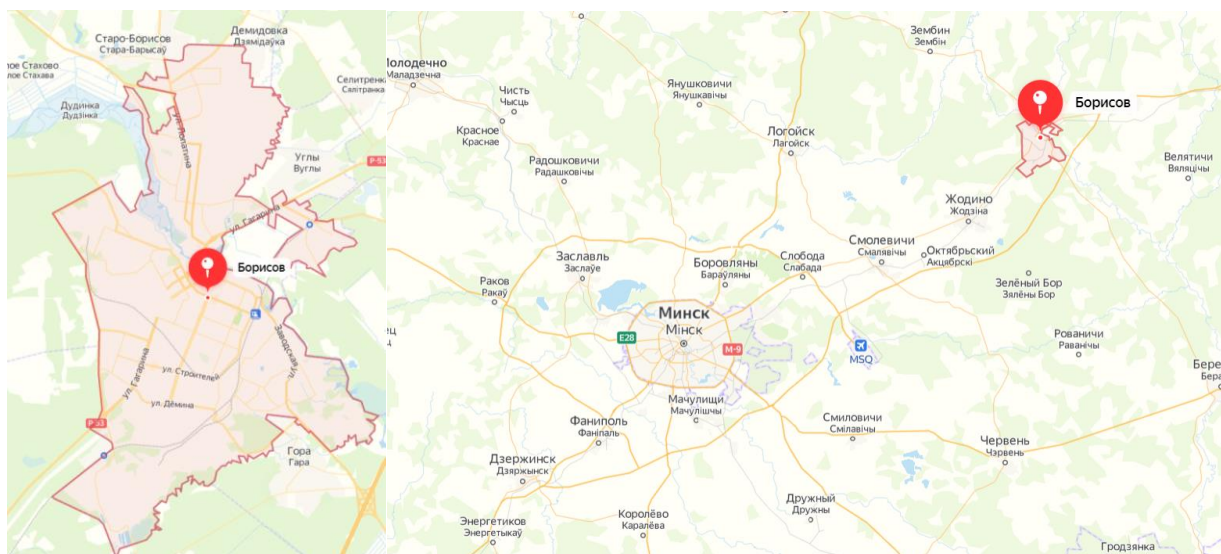


Рисунок 1 — Месторасположение города Борисова
Источник: Яндекс.Карты

Население Борисова, с учетом последних данных Национального статистического комитета, составляет 140,7 тысяч человек [4]. Это позволяет говорить о том, что он по численности входит в ТОП-10 крупнейших городов Беларуси.

Город Борисов, также, является одним из самых крупных промышленных городов Минской области. В нем насчитывается 42 завода и фабрики, 16 совместных предприятий, 700 предприятий торговли и общественного питания различных форм владения. Народное образование Борисова – это 25 средних школы, лицей, 3 гимназии, политехнический колледж, 3 средних специальных учебных заведения (политехнический колледж, медицинский колледж, колледж — филиал БНТУ), 3 профтехучилища, музыкальная, художественная и хореографическая школы [1].

Рынок жилой недвижимости в городе Борисове представлен двумя сегментами – рынок жилой усадебной (коттеджи/индивидуальные дома/жилые блокированные дома) и жилой многоквартирной (квартиры) застройки. Общая площадь всей жилой недвижимости около 2 956,66 тыс.кв. м, что составляет 49% от общей площади всей зарегистрированной недвижимости. Площадь жилых усадебных и многоквартирных домов составляет 957,1 и 1 902,2 тыс.кв. м соответственно. По количественной составляющей преобладают жилые усадебные дома (11 721 дом) [2]. Распределение жилой недвижимости по общей площади представлено на рисунке 4.

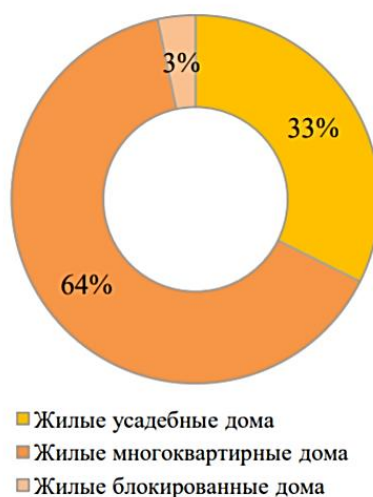


Рисунок 2 — Распределение жилой недвижимости по площади
 Источник: ГУП «Национальное кадастровое агентство»,
 Краткий анализ формального рынка недвижимости города Борисова

Более подробно остановимся на определении кадастровой стоимости жилых усадебных домов города Борисова. Она состоит из нескольких этапов.

Первый этап — поиск и выгрузка рыночной информации по оцениваемому городу в MS Excel, а именно — 624 рыночные сделки. Также, была проведена выборка по каждой сделке, то есть сделан вывод о категории релевантности (абсолютно релевантные; релевантные, но не проверены по уровню стоимости; условно нерелевантные; абсолютно нерелевантные), проставлен необходимый уровень доверия. В сортировке участвовали только жилые усадебные дома, без нулевой площади и стоимостью, выше базовой.

Чтобы привести рыночную информацию к параметрам типичного объекта (объекта оценки) необходимо рассчитать корректировки, которые вносятся в следующей последовательности:

- первая группа: корректировки на имущественные права, условия финансирования, состояние рынка и условия продажи
- вторая группа: корректировка на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и др.

Вторым этапом был анализ рынка недвижимости. В его процессе исследовались показатели рынка недвижимости (цены сделок купли-продажи, цены предложений, сведения о проведенных аукционах по продаже земельных участков, другие данные) и их динамика. По этим данным были построены тренды изменения цен на жилые усадебные дома за год и полугодие, которые можно рассмотреть на рисунке 3. При их построении анализировался коэффициент детерминации R^2 , показывающий качество построенной модели в статистике (для признания корректировки адекватной, он должен быть больше 0,5).

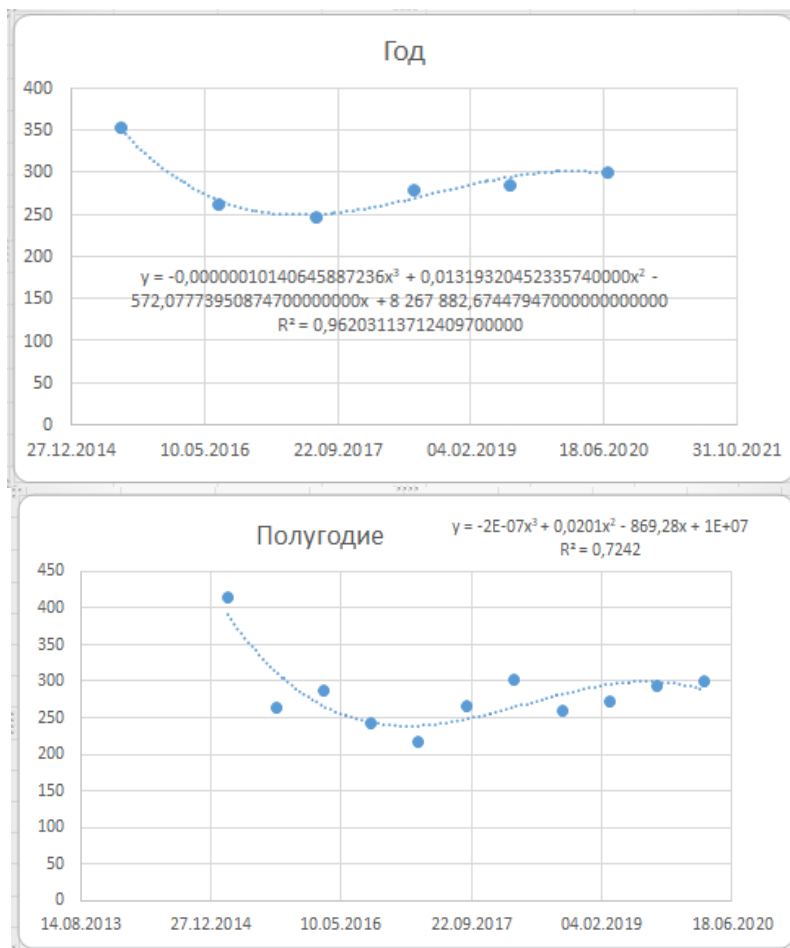


Рисунок 3 — Корректировка на состояния рынка недвижимости в зависимости от выбранного периода

Источник: собственная разработка автора

По шкале Чеддока оценивается теснота связи между сравниваемыми показателями. Благодаря ей становится возможным «перевести» численное (количественное) значение в качественную характеристику связи: слабая, умеренная, заметная, высокая, весьма высокая. В данном случае, анализируя полученный ранее коэффициент детерминации, можно прийти к выводу, что связь получилась весьма высокой. Исходя из этого, был отредактирован массив сделок: убраны сделки с необоснованно низкой или завышенной стоимостью.

На основании полученных данных, мы можем говорить о том, что рынок недвижимости в Беларуси нестабильный и изменение в экономике отражается на всех сферах жизни, в том числе и на кадастровой стоимости. Если снижается или увеличивается стоимость объектов недвижимости с даты предыдущей кадастровой оценки — это сигнал, о том, что кадастровую стоимость ждут аналогичные изменения.

Третий этап - оценочное зонирование территории.

Оценочная зона — это часть земель, кадастровые стоимости единицы площади земельных участков которых смежны по значению, попросту говоря это, как правило, однородная по застройке и по стоимости территория. А оценочное зонирование — это процесс деления территории на оценочные зоны [3].

Оценочное зонирование города Борисова было произведено с помощью карты местности и специализированного сайта [6], где представлены сведения из регистра стоимости земельных участков государственного земельного кадастра. Для этого необходимо было разделить город Борисов на оценочные зоны и присвоить им номера. Деление на зоны происходило, в основном, по главным транспортным артериям города. Далее эти данные обрабатываются в программе

ArcGIS — платформе для построения и использования геоинформационных систем. Полученные границы оценочных зон города Борисова представлены на рисунке 4.



Рисунок 4 — Оценочное зонирование
Источник: собственная разработка автора

Четвертый этап – анализ наличия факторов, существенно влияющих на конечную кадастровую стоимость. К ним относятся тепло- и газоснабжение (рисунок 5), водоснабжение, местоположение, наличие природоохранных зон и так далее.

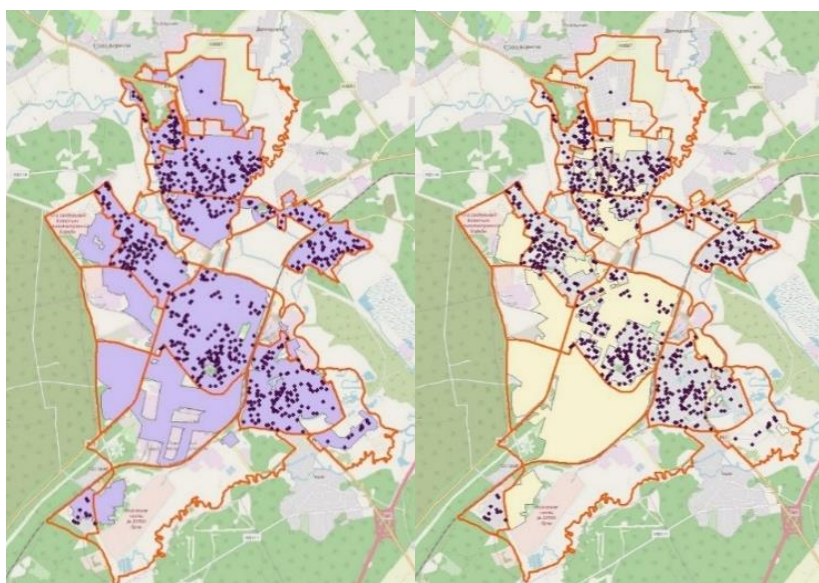


Рисунок 5 — Факторы оценки: теплоснабжение и газоснабжение
Источник: собственная разработка автора

Исходя из наличия либо отсутствия у участков данных факторов, и в соответствии с ТКП 52.2.05-2016 «Оценка стоимости объектов гражданских прав: порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель «жилая усадебная зона» (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и «рекреационная зона» [5], им присваивается коэффициент влияния факторов оценки микроуровня. Он определяется с

учетом набора факторов оценки микроуровня, оказывающих непосредственное влияние на рыночную стоимость конкретного земельного участка, по формуле:

$$K_{CB(ЗУ)} = \prod_{i=1}^n (K_{ij}), \quad (1)$$

где $K_{CB(ЗУ)}$ — свободный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земельного участка;

K_{ij} — j -е значение коэффициента i -го фактора оценки;

n — количество факторов оценки.

Факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния отображены в приложениях А-В ТКП 52.2.05-2016 [5]. В случае наличия необходимого количества рыночной информации факторы оценки микроуровня и коэффициенты их влияния могут уточняться на основании анализа рынка недвижимости с представлением соответствующего обоснования в отчете о кадастровой оценке земель.

Заключительный этап (пятый) кадастровой оценки города Борисова – расчёт кадастровой стоимости (расчёты выполнялись с помощью MS Excel). Необходимо было отредактировать рыночную информацию к дате оценки (01.03.2021), рассчитав для этого корректирующий коэффициент на основании тренда изменения цен на жилые усадебные дома. Применяв уравнение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, был осуществлён переход от стоимости ЕОНИ (единого объекта недвижимого имущества) к стоимости ЗУ (земельного участка). Это сделано в связи с тем, что на территории города не совершались сделки купли-продажи с земельными участками (назначение которых относится к жилой усадебной зоне) и кадастровая оценка по виду функционального использования земель «жилая усадебная зона» города проводилась на основе рыночной информации (сделок купли-продажи и предложений продажи) с жилыми усадебными домами, которые совершались на территории города, с использованием доли стоимости земельного участка в стоимости всего объекта недвижимости.

Расчёт базовой стоимости земельного участка. Для этого необходимо рыночную стоимость участка делить на сводный коэффициент. После расчёта базовой стоимости участка нужно перейти к вычислению базовой стоимости населенного пункта, которая определяется следующим образом:

$$BC_{НП} = \frac{\sum_{j=1}^m \frac{PC_{ЗУ}}{K_{CB(ЗУ)}}}{m}, \quad (2)$$

где $BC_{НП}$ — базовая стоимость земель населенного пункта, д.е./м²;

$PC_{ЗУ}$ — рыночная стоимость j -го типичного земельного участка, д.е./м²;

$K_{CB(ЗУ)}$ — j -й сводный коэффициент влияния факторов оценки микроуровня на стоимость земельного участка;

m — количество типичных земельных участков в населенном пункте.

Затем, была рассчитана кадастровая стоимость каждой оценочной зоны. Для этого: базовая стоимость населённого пункта необходимо умножить на сводный коэффициент влияния факторов оценки оценочной зоны.

В результате проведенной работы определено, что наивысшая кадастровая стоимость (15,9 USD/кв.м) находится в центре города, а наименьшая (8,39 и 9,96 USD/кв.м) – на труднодоступных окраинах города Борисова. На рисунке 6 представлены оценочные зоны города, с соответствующей им кадастровой стоимостью земель.

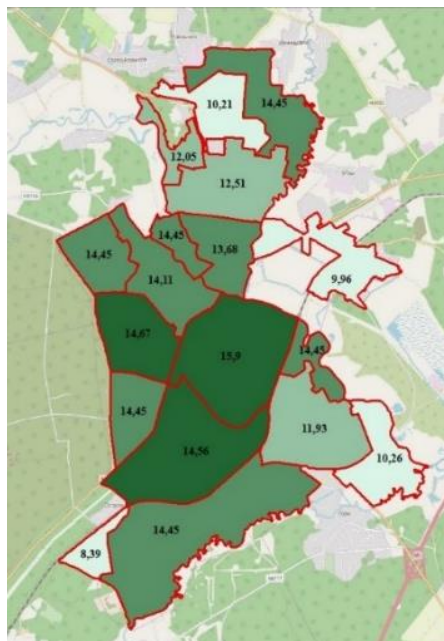


Рисунок 6 — Кадастровая стоимость зон
Источник: собственная разработка автора

ВЫВОДЫ

Земельное администрирование является условием устойчивого развития экономики. В Республике Беларусь информационными ресурсами земельного администрирования являются:

- государственный земельный кадастр в составе Единого реестра административно-территориальных единиц;
- единый регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- реестр цен;
- регистр стоимости и реестр адресов;
- градостроительный кадастр;
- земельный кадастр;
- водный кадастр;
- единый реестр государственного имущества.

Также, весомую роль в формировании бюджетов всех уровней играет налог и арендная плата. А они складываются из кадастровой стоимости недвижимости, утсановленной в итоге проведения государственной кадастровой оценки. При этом основная бюджетообразующая категория земель — земли населённых пунктов.

В предлагаемой работе представлена кадастровая оценка земель по виду функционального использования «Жилая усадебная зона» под индивидуальной жилой застройкой в составе земель населенного пункта – города Борисова, основанная на учете социально-экономического потенциала и сложившихся факторах ценообразования на земельном рынке.

Практическая значимость актуализации результатов данной кадастровой оценки заключается в том, что ее результатом является увеличение доходов региональных и местных бюджетов за счет эффективного использования недвижимого имущества.

ЛИТЕРАТУРА

1. Борисов (город) – Википедия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)) – Дата доступа: 01.04.2021.

2. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ФОРМАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. Январь 2011 – Март 2017 гг. Город Борисов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://analytics.nca.by/res/docs/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_2011-2017.pdf – Дата доступа: 01.04.2021.

3. Национальное кадастровое агенство. Кадастровая оценка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nca.by/rus/analis/service4/> – Дата доступа: 01.04.2021.

4. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://belstat.gov.by/> – Дата доступа: 01.04.2021.

5. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель "Жилая усадебная зона" (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и "Рекреационная зона": ТКП 52.2.05-2016 (33520) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tnpa.by/#!/FileText/494276/366877> – Дата доступа: 01.04.2021.

6. Регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vl.nca.by/> – Дата доступа: 01.04.2021.

7. Оценка стоимости объектов гражданских прав. ПОРЯДОК КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ВИДУ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ «ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА»: ТКП 52.2.08-2018 (33520) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://gki.gov.by> – Дата доступа: 01.04.2021.

REFERENCES

1. Borisov (city) - Wikipedia [Electronic resource]. - Access mode: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)) - Access date: 01.04.2021.

2. BRIEF ANALYSIS OF THE FORMAL REAL ESTATE MARKET. January 2011 - March 2017 Borisov town [Electronic resource]. - Access mode: http://analytics.nca.by/res/docs/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2_2011-2017.pdf - Date of access: 01.04.2021.

3. National Cadastral Agency. Cadastral assessment [Electronic resource]. - Access mode: <http://nca.by/rus/analis/service4/> - Access date: 01.04.2021.

4. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. - Access mode: <https://belstat.gov.by/> - Access date: 01.04.2021.

5. Estimation of the cost of objects of civil rights. The procedure for cadastral valuation of land, land plots by type of functional use of land "Residential estate zone" (including gardening partnerships and dacha cooperatives) and "Recreation zone": ТКП 52.2.05-2016 (33520) [Electronic resource]. - Access mode: <https://tnpa.by/#!/FileText/494276/366877> - Access date: 04/01/2021.

6. Register of the value of land, land plots state land cadastre [Electronic resource]. - Access mode: <http://vl.nca.by/> - Access date: 01.04.2021.

7. Estimation of the cost of objects of civil rights. PROCEDURE FOR CADASTRAL VALUATION OF LANDS, LAND PLOTS BY FUNCTIONAL USE OF LANDS "PRODUCTION ZONE": ТКП 52.2.08-2018 (33520) [Electronic resource]. - Access mode: <https://gki.gov.by>. Access date: 01.04.2021.