

ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Zoning of the territory of the city of Verkhnyaya Pyshma according to cadastral value

Переверзева А. Е., студент,
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Старицына И. А., кандидат геолого-минералогических наук.

Аннотация

Кадастровая оценка производится путем массового определения стоимости квадратного метра жилого помещения внутри определенной оценочной зоны [1]. Создание картосхемы зонирования территории города по кадастровой стоимости позволяет выделить однородные участки ценовых диапазонов [2]. Сопоставив эти участки с данными градостроительного зонирования, отражающими современное использование территории, возможно, произвести заключение об адекватности произведенной массовой кадастровой оценки, её качестве. Произведенное зонирование территории города Верхняя Пышма по кадастровой стоимости жилых помещений во многом совпадает с градостроительным зонированием территории. Таким образом, сопоставление отражает качественное производство кадастровой оценки.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, зонирование, использование территории.

Summary

The cadastral valuation is performed by mass determination of the cost per square meter of living space within a certain evaluation zone. The creation of a map of the zoning of the territory of the city based on the cadastral value makes it possible to distinguish homogeneous parts of the price ranges. Comparing these plots with the data of urban zoning, reflecting the modern use of the territory, it is possible to make a conclusion about the adequacy of the mass cadastral valuation produced and its quality. The zoning of the territory of the town of Verkhnyaya Pyshma based on the cadastral value of residential premises in many respects coincides with the urban zoning of the territory. Thus, the comparison reflects the qualitative production of cadastral valuation.

Key words: cadastral valuation, cadastral value, zoning, use of territory.

Создание картосхемы зонирования территории города по кадастровой стоимости позволяет выделить однородные участки ценовых диапазонов [2]. Сопоставив эти участки с данными градостроительного зонирования, отражающими современное использование территории, возможно, выявить взаимосвязь и соответствие кадастровой оценки актуальной ситуации [4].

Целью исследования является создание картосхемы зонирования города по кадастровой стоимости и заключение на её основании выводов о качестве кадастровой оценки. Достижение цели осуществляется путем решения следующих **задач**: группировка данных кадастровой стоимости в ценовые диапазоны, визуализация данных путем создания картосхемы зонирования города с помощью профессионального программного продукта MapInfo, описание данных генерального плана, характеризующих микрорайоны города, сопоставление созданной картосхемы со сведениями, описывающими инфраструктуру и характер застройки микрорайонов, анализ результатов и заключение выводов.

Город Верхняя Пышма, исходя из своей территориальной специфики и характера застройки, был поделён на 6 микрорайонов: Северо-западный, Северный, Центр, Западный, Восточный, Юго-восточный. Условные границы микрорайонов приведены на рисунке 1.



Рис. 1. Микрорайоны города Верхняя Пышма

Описание генерального плана города Верхняя Пышма [8], отражающего современное использование территории отражено в таблице 1.

Таблица 1

Характеристика микрорайонов г. Верхняя Пышма

Микрорайон	Инфраструктура	Тип застройки
Северо-Западный	Развитая сеть остановок общественного транспорта внутри микрорайона, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, школы, детские сады, городская больница и другие медицинские учреждения, кинотеатр, кафе, объекты бытового обслуживания населения (парикмахерские и салоны красоты, ремонтные мастерские, фотоуслуги, почта и др.), спортивные заведения, сквер.	Средне- и многоэтажные жилые дома. От центрального района к северо-западу старая застройка сменяется более новой, начиная от небольшого квартала «сталинок»* приближенного к центру, основную часть района занимают «хрущевки»** и «брежневки»***, сменяемые ближе к северной черте города домами современной постройки (сооруженные после 2000 года).
Северный	Несколько остановочных комплексов с западной и южной части микрорайона, водоснабжение посредством колонок на улице, непродовольственный магазин, отделения центральной городской больницы, 1 детский сад, СДЮСШОР по велоспорту [3], ДЮСШ по автмотоспорту, парк культуры и отдыха.	Индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными участками.
Центр	Развитая сеть остановок общественного транспорта внутри микрорайона, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, школы, детские сады, Технический университет УГМК, медицинские учреждения, Дворец культуры Metallurg, музей УГМК, кафе, объекты бытового обслуживания населения (парикмахерские и салоны красоты, ремонтные мастерские, фотоуслуги, почта и др.), спортивные заведения – Дворец Спорта УГМК, Ледовая Арена, парк УГМК, скверы.	Средне- и многоэтажные жилые дома, малоэтажные многоквартирные жилые дома. Преобладающий тип застройки – дома современной постройки (сооруженные после 2000 года) и «брежневки», несколько кварталов с «хрущевками» и «сталинками».

Микрорайон	Инфраструктура	Тип застройки
Западный	1 маршрут пригородного автобуса, водоснабжение посредством колонок на улице, продуктовые магазины, 1 детский сад.	Индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными участками.
Восточный	Линия общественного транспорта внутригородского и пригородного, школа, детские сады, медицинские учреждения, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, объекты бытового обслуживания населения (парикмахерские и салоны красоты, ремонтные мастерские, фотоуслуги, почта и др.), спортивный комплекс Восток, сквер, мечеть.	Средне этажные жилые дома, малоэтажные многоквартирные жилые дома, индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными участками. Преобладают дома более старого формата – «сталинки» и «хрущевки», также встречаются «брежневки» с востока микрорайона расположен частный сектор.
Юго-Восточный	2 линии общественного транспорта с западной и восточной частей микрорайона, водоснабжение посредством колонок на улице, продуктовые магазины, детский сад, банный комплекс, храм.	Индивидуальные отдельно стоящие жилые дома с приусадебными участками.

* «Сталинка» – многоквартирный дом, сооружавшийся с конца 1930-х до середины 1950-х годов.
** «Хрущевка» – советский типовой дом, сооружавшийся с конца 1950-х по начало 1980-х годов.
*** «Брежневка» – серийный многоквартирный дом, сооружавшийся с середины 1960-х по 1990-е годы.

Проанализировав информацию по расположению микрорайонов г. Верхняя Пышма, их характерным особенностям возможно произвести сопоставление с созданной картосхемой зонирования территории города по средней поквартальной кадастровой стоимости квадратного метра жилого помещения [9]. Зонирование произведено по данным утвержденных результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Свердловской области на 1 января 2014 года [5].

Для удобства представления данных, стоимости были объединены в диапазоны, каждому из которых присвоен определенный цвет. Картосхема представлена на рисунке 2.

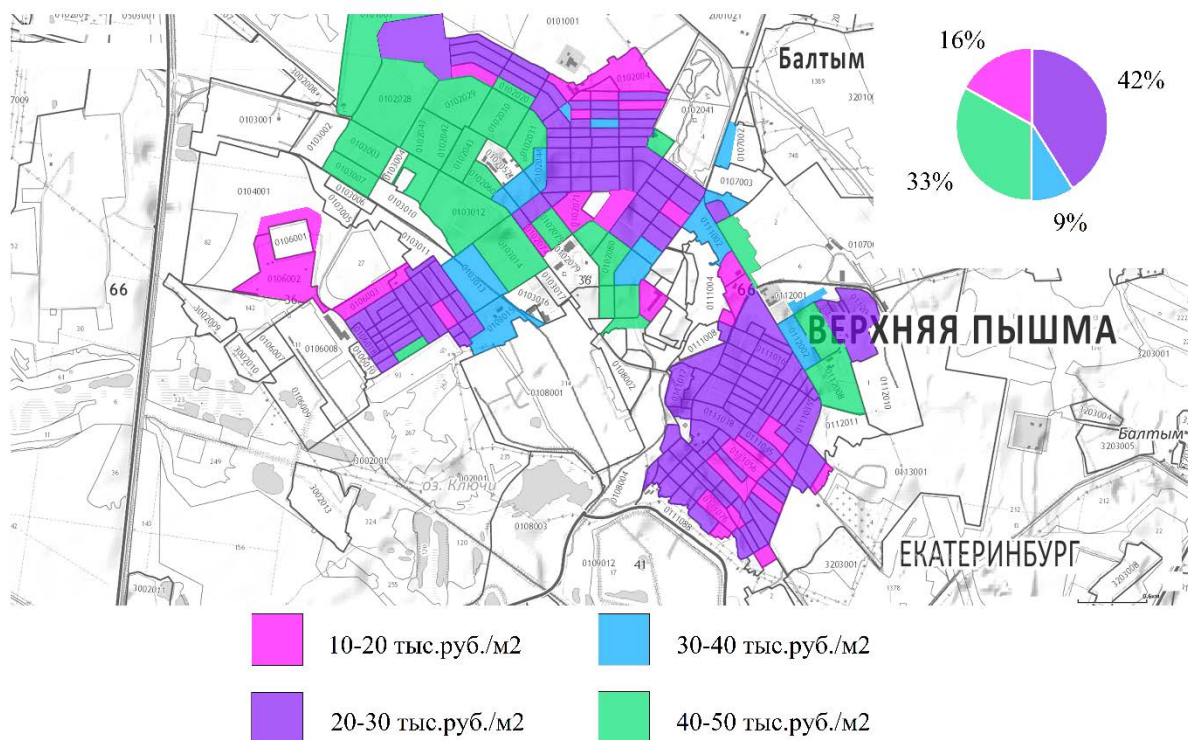


Рис. 2. Зонирование г. Верхняя Пышма по кадастровой стоимости

Наивысшая ставка кадастровой стоимости наблюдается в кварталах с хорошо развитой инфраструктурой и (или) более современными средне- и многоэтажными домами, и прослеживается преимущественно в микрорайоне Северо-Западный, Центр и Восточный. На созданной картосхеме такие кварталы обозначены зеленым цветом (кадастровая стоимость 40-50 тыс. руб./м²) и занимают 33 % площади жилых кварталов города и голубым цветом (кадастровая стоимость 30-40 тыс. руб./м²), занимают 9 % площади.

Наименьшая же кадастровая стоимость характерна для кварталов, где инфраструктура слабо развита и (или) здания с более давним годом постройки, здания, не обладающие достаточной степенью благоустройства, такая стоимость свойственна микрорайонам Северный, Западный, Южный и частично Восточному. На картосхеме такие кварталы обозначены фиолетовым цветом (кадастровая стоимость 20-30 тыс. руб./м²) и занимают 42 % площади и розовым цветом (кадастровая стоимость 10-20 тыс. руб./м²), занимают 16 % площади.

Данные анализа показывают, что произведенное зонирование города по кадастровой стоимости жилых помещений во многом совпадает с градостроительным зонированием территории:

- по этажности домов в селитебной зоне (что в данном случае значительно зависит от эпохи возведения дома, требующего определенного количества этажей исходя из реалий действительности);

- по характеру инфраструктуры и расположению общественно-деловых зон в границах микрорайона [6].

В целом, сопоставление созданной картосхемы зонирования города по кадастровой стоимости с данными, характеризующими микрорайонами города, показало, что ставка кадастровой стоимости по городу Верхняя Пышма уместна и соответствует характеристикам объектов оценки, их местоположению, что отражает качественное производство кадастровой оценки.

Однако на картосхеме можно заметить несколько кадастровых кварталов, явно выделяющихся по своему ценовому диапазону среди окружающих. При этом, исходя из данных генерального плана, кварталы не имеют явных отличительных особенностей по характеру инфраструктуры или застройки [7]. Несоответствие вероятнее всего обусловлено кадастровой ошибкой, на которую стоит обратить внимание, чтобы разобраться в её причинах и устранить.

Библиографический список

1. Олейников Ф. А., Вашукевич Н. В. Основное содержание государственной кадастровой оценки земель // Молодежь и наука. 2016. № 6. С. 28.
2. Старицына И. А., Старицына Н. А. Градостроительное планирование и кадастровое зонирование на примере Академического района г. Екатеринбурга Свердловской области // Инновационные технологии и технические средства для АПК : Материалы международной научно-практической конференции молодых учёных и специалистов / Под общей редакцией Н. И. Бухтоярова, Н. М. Дерканосовой, А. В. Дедова. Воронеж, 2015. С. 72-79.
3. Старицына И. А., Старицына Н. А. Экология малых городов и посёлков Свердловской области // Здоровьесберегающие технологии работников АПК - залог продовольственной безопасности России : сборник материалов III межрегиональной научно-практической конференции. Кемерово, 2017. С. 87-97.
4. Старицына Н. А., Старицына И. А. Тенденции изменения земельных ресурсов Свердловской области // Островские чтения. 2017. № 1. С. 141-145.

5. Постановление Правительства Свердловской области от 28.12.2012 № 1593-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Свердловской области» [Электронный источник] Режим доступа: / <http://ekb4.info/dokument8/postanovlenie11/page9.htm>
6. Золотова Е. В. Градостроительный кадастр с основами геодезии. М.: Архитектура-С. 2008. С. 176.
7. Тевелева О. В. Кадастровая оценка по-новому [Электронный источник] Режим доступа: // <http://отрасли-права.рф/article/21552>
8. Паспорт городского округа Верхняя Пышма за 2015 год [Электронный источник] Режим доступа: // <http://movp.ru/about/>
9. О проекте решения Думы городского округа Верхняя Пышма «О бюджете городского округа Верхняя Пышма на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов» [Электронный источник] Режим доступа: // <http://movp.ru/>