



Научная статья

Original article

УДК 332.62

DOI 10.55186/27131424_2025_7_3_7

**ТЕМАТИЧЕСКИЕ КАРТЫ КАК ОСНОВА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ В РАМКАХ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

THEMATIC MAPS AS A BASIS FOR DETERMINING THE VALUES OF
PRICE-FORMING FACTORS IN THE FRAMEWORK OF THE STATE
CADASTRAL VALUATION

Волкова Яна Александровна, кандидат технических наук, и. о. заведующего кафедрой геодезии, землеустройства и кадастров, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (190005, 2-я Красноармейская ул., д. 4, г. Санкт-Петербург, Россия) тел. +7(812)575-05-27, yavolkova@lan.spbgasu.ru

Маева Ксения Петровна, студент, кафедра геодезии, землеустройства и кадастров, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (190005, 2-я Красноармейская ул., д. 4, г. Санкт-Петербург, Россия) тел. +7(936)259-11-24, kesha-enot-04@mail.ru

Volkova Yana Aleksandrovna, Candidate of Technical Sciences, Acting Head of the Department of Geodesy, Land Management and Cadastre, St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (190005, 2nd

Krasnoarmeyskaya St., 4, St. Petersburg, Russia), tel. +7(812)575-05-27, yavolkova@lan.spbgasu.ru

Maeva Ksenia Petrovna, student, Department of Geodesy, Land Management and Cadastre, St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering (190005, 2nd Krasnoarmeyskaya St., 4, St. Petersburg, Russia), tel. +7(936)259-11-24, kesha-enot-04@mail.ru

Аннотация. Данная статья посвящена рассмотрению тематических карт, как основу для определения значений ценообразующих факторов в рамках Государственной кадастровой оценки. Характеризуется роль сбора значения ценообразующих факторов, как элемент качественного определения кадастровой стоимости. В статье рассматриваются тематические карты нескольких субъектов Российской Федерации, содержащие сведения о ценообразующем факторе, проводится их аналитический обзор и сравнение.

Abstract. This article is devoted to the consideration of thematic maps as a basis for determining the values of price-forming factors in the framework of the State Cadastral Valuation. The role of collecting the value of price-forming factors as an element of a qualitative determination of cadastral value is characterized. The article examines thematic maps of several constituent entities of the Russian Federation containing information on the price-forming factor, conducts their analytical review and comparison.

Ключевые слова: Кадастровая оценка, недвижимое имущество, рыночная стоимость, объект недвижимости, ценообразующий фактор, налогообложение.

Keywords: Cadastral valuation, real estate, market value, real estate object, pricing factor, taxation.

Работа выполнена при финансовой поддержке гранта СПбГАСУ на 2025 год

Государственная кадастровая оценка выступает центральным элементом в поддержании баланса интересов в сфере имущественных отношений. Её результаты оказывают непосредственное влияние на финансовые обязательства

граждан, деятельность предпринимателей и доходную часть государственного бюджета. Следовательно, справедливо рассчитанная кадастровая стоимость представляет интерес и для государства, и для владельцев недвижимости [1,2].

Существует несколько различных методов и подходов, однако результативность определения кадастровой стоимости в большей мере зависит от качества сбора значений ценообразующих факторов, так как именно они показывают градацию степени влияния того или иного ценообразующего объекта на кадастровую стоимость объекта недвижимости.

В отечественной практике существуют различные методы сбора и обработки ценообразующих факторов – в данной статье в качестве основы будут рассмотрены тематические карты, подготавливаемые профильными государственными бюджетными учреждениями.

Тематические карты являются одним из основных и эффективных способов визуализации влияния ценообразующих факторов на объекты недвижимости, который позволяет обеспечить интерактивный доступ к информации при проведении аналитических и информационно-поисковых процедур [1]. Для сравнения тематических карт выбраны два города федерального значения – Москва (рисунок 1) и Санкт-Петербург (рисунок 2), и Удмуртская республика (рисунок 3).

При проведении государственной кадастровой оценки в фонд данных государственной кадастровой оценки ГБУ направляют не только утвержденный отчёт, но и приложения к нему [6, 7, 8]. В них содержатся различные данные, в том числе исходные для ценообразующих факторов, представленные в виде цифровых тематических карт.

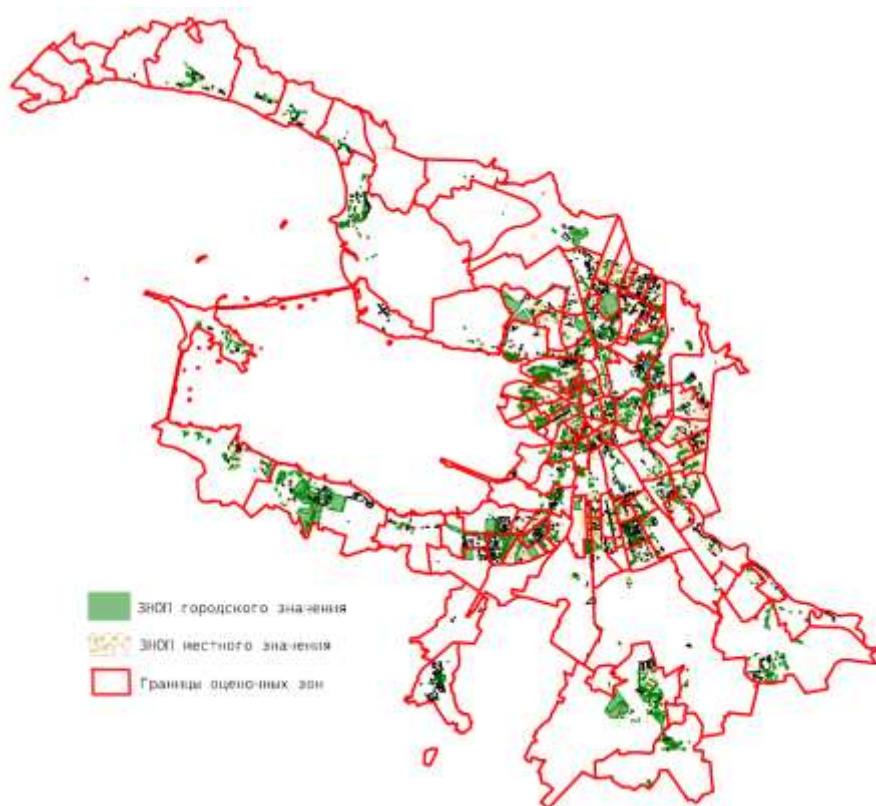


Рисунок 1. Тематическая карта зелёных насаждений общего пользования в
Санкт-Петербурге

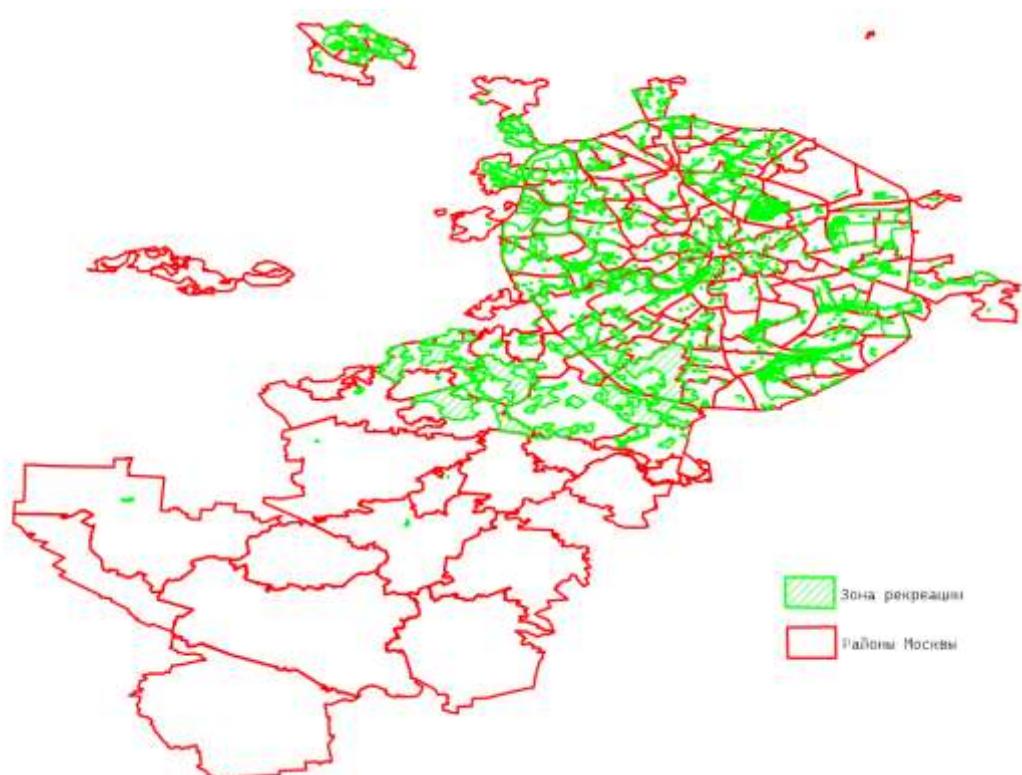


Рисунок 2. Тематическая карта рекреационных зон в городе Москва

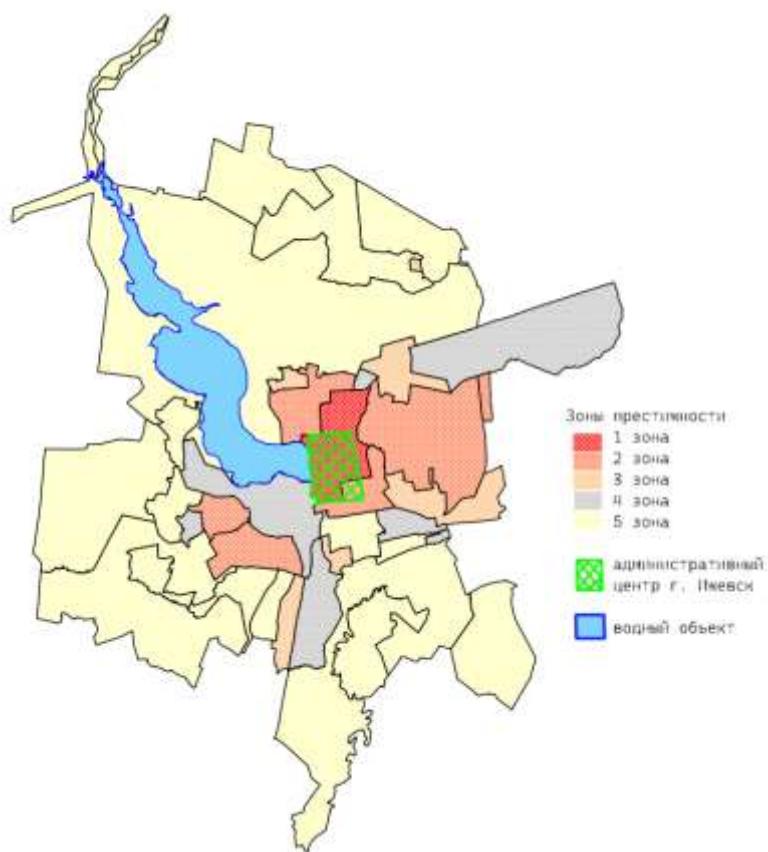


Рисунок 3. Тематическая карта г. Ижевск, Удмуртская республика

Санкт-Петербург и Москва достаточно хорошо обеспечены различными слоями, содержащими информацию о ценообразующих факторах, однако даже среди этих городов уже заметны различия в названии слоёв схожих факторов – зона рекреации в Москве и зелёные насаждения общего пользования в Санкт-Петербурге. В республике Удмуртия доступных исходных слоёв с похожей характеристикой нет. Также следует обратить внимание на то, что города федерального значения являются и субъектом, и целым городом, следовательно слои тематических карт формируются сразу на всю территорию субъекта, в то время как в республике Удмуртия все исходные данные поделены на районы и города.

Ещё одной отличительной особенностью Санкт-Петербурга является представленные в виде исходного слоя зонирование Генерального плана и Правил землепользования и застройки, чего не было ни в Москве, ни в республике Удмуртии.

При просмотре отчётов других субъектов (Мурманская область, Республика Крым, Республика Адыгея и др.) нередко встречается ситуация, когда цифровые тематические карты представлены в виде растровых изображений соответствующих параметров, что существенно усложняет использование их для вычисления значений ценообразующих факторов.

Из всего вышеперечисленного можно сделать вывод о разнообразии и многогранности методов и подходов государственных бюджетных учреждений и иных структур к сбору и визуализации исходных данных для формирования значений ценообразующих факторов. В Российской Федерации для ГКО применяется перечень различных ценообразующих факторов, основанный на перечне Методических указаний [3], который видоизменяется под влиянием существующей ситуации в зависимости от субъекта, но в каждом субъекте применяются тематические карты для отображения исходных данных.

Литература

1. Волкова Я.А., Быкова Е.Н. Принципы создания тематических карт ценообразующих факторов для кадастровой оценки земель населенных пунктов // Региональные проблемы преобразуют экономику. - 2018. - №1. - С. 69-74.
2. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 23.11.2024) "О государственной кадастровой оценке"//С3 РФ. - 2016 г. - Ст. 12
3. Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 (ред. от 11.09.2024) "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421)//С3 РФ. – 2021. – Ст. V
4. Осенняя А.В., Грибкова И.С., Хахук Б.А., Бацких Т.А., Воронова К.В. Применение геоинформационных систем при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации // Региональные геосистемы. –2020. –Т. 44, № 1. –С. 55-63. –DOI 10.18413/2712-7443-2020-44-1-55-63. –EDN NBRAFQ.

5. Илларионова А.П, Волкова Я.А. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В РАМКАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ // Московский экономический журнал.. - 2024. - №11. - С. 63-76.
6. Отчёт об определении кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге 2022г.
7. Отчёт об определении кадастровой стоимости земельных участков в Москве 2022г.
8. Отчёт об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Удмуртской Республики.

References

1. Volkova Y.A.A., Bykova E.N. Printsypry sozdaniya tematicheskikh kart tsenoobrazuyushchikh faktorov dlya kadastrovoi otsenki zemel' naselennykh punktov // Regional'nye problemy preobrazuyut ekonomiku. - 2018. - №1. - S. 69-74.
2. Federal'nyi zakon ot 03.07.2016 N 237-FZ (red. ot 23.11.2024) "O gosudarstvennoi kadastrovoi otsenke"//SZ RF. - 2016 g. - St. 12
3. Prikaz Rosreestra ot 04.08.2021 N P/0336 (red. ot 11.09.2024) "Ob utverzhdenii Metodicheskikh ukazanii o gosudarstvennoi kadastrovoi otsenke" (Zaregistrirovano v Minyuste Rossii 17.12.2021 N 66421)//SZ RF. – 2021. – St. V
4. Osennyyaya A.V., Gribkova I.S., Khakhuk B.A., Batskikh T.A., Voronova K.V. Primenenie geoinformatsionnykh sistem pri provedenii kadastrovoi otsenki ob"ektov nedvizhimosti v Rossiiskoi Federatsii // Regional'nye geosistemy. – 2020. –T. 44, No 1. –S. 55-63. –DOI 10.18413/2712-7443-2020-44-1-55-63. – EDN NBRAFQ.
5. Illarionova A.P, Volkova Y.A.A. SRAVNITEL'NYI ANALIZ TEORII I PRAKTIKI OTSENOCHNOGO ZONIROVANIYA V RAMKAKH GOSUDARSTVENNOI KADASTROVOI OTSENKI // Moskovskii ekonomicheskii zhurnal.. - 2024. - №11. - S. 63-76.

6. Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге 2022г.
7. Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в Москве 2022г.
8. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Удмуртской Республики.

© Волкова Я.А., Маева К.П., 2025 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3, 73-80

Для цитирования: Волкова Я.А., Маева К.П. Тематические карты как основа для определения значений ценообразующих факторов в рамках Государственной кадастровой оценки// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3, 73-80