

УДК 332.6

К.В.Степанова (5 курс, каф. ИМГиООС), В.В.Гарманов, к.т.н., доц.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗОНИРОВАНИЕ НА ОСНОВЕ МАТЕРИАЛОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Деление территории на экономические зоны осуществляется на основе массовой кадастровой оценки земель. Стоимость недвижимости различается в зависимости от ее расположения в различных частях города. Это показывается на карте путем нанесения на нее различных географических ареалов, внутри которых стоимость недвижимого имущества имеет близкие величины. Подобные географические ареалы, получили название оценочных зон. Оценочная зона – это территория, в пределах которой стоимость данного вида недвижимости примерно одинакова. В свою очередь, оценочные зоны формируются из кадастровых кварталов, имеющих кадастровую стоимость в пределах принятых интервалов.

Оценочная зона не обязательно должна представлять собой единый географический ареал. В разных частях города могут быть территории с близкими значениями стоимостей и все эти территории должны быть отнесены к одной и той же оценочной зоне.

Методика кадастровой оценки территории города предусматривает выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий:

- 1) разбиение территории поселения на оценочные (планировочные) участки в целях необходимой и достаточной дифференциации её;
- 2) установление состава факторов, формирующих стоимость земельных участков и количественных значений данных факторов;
- 3) установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последних;
- 4) расчет суммарного значения коэффициента относительной ценности территории для каждого оценочного участка;
- 5) оценка рыночной стоимости земли по тестовым оценочным участкам;
- 6) перенос рыночной стоимости тестовых участков на все оценочные участки поселения с учетом разработанных коэффициентов относительной ценности территории (коэффициентов дифференциации);
- 7) увязка границ оценочных участков с границами кадастровых кварталов и перенесение кадастровой стоимости от оценочного участка к кадастровому кварталу.

Данная методика была использована при проведении кадастровой оценки земель пос. Вырица. В экономические зоны объединены кадастровые кварталы, имеющие кадастровую стоимость земли в заданных интервалах .