

T. B. Межуева¹, А. С. Серебрякова¹✉

Особенности государственной кадастровой оценки земельных участков сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (на примере Новосибирской области)

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: as1464291@xmail.ru

Аннотация. Статья посвящена исследованию специфики проведения государственной кадастровой оценки земельных участков, относящихся к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». На примере актуальных данных по Новосибирской области авторами проанализированы ключевые этапы массовой оценки, особенности формирования перечня объектов и подходы к их сегментации. В работе детально рассматриваются факторы, влияющие на существенный разброс удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе муниципальных образований и сельсоветов региона. Особое внимание уделено методологическим проблемам, возникающим из-за ограниченности рыночной информации в удаленных районах, и специфике верификации результатов на логическую непротиворечивость ценообразования. Сделан вывод о необходимости совершенствования методов контроля качества государственной оценки для минимизации диспропорций между кадастровой и реальной рыночной стоимостью пригородных и дачных земель.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), Новосибирская область, садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка, ценообразующие факторы

T. V. Mezhueva¹, A. S. Serebryakova¹✉

Features of the state cadastral valuation of land plots in the segment "Gardening and vegetable gardening, low-rise residential development" (using the example of the Novosibirsk region)

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: as1464291@xmail.ru

Abstract. This article examines the specifics of conducting state cadastral valuation of land plots in the "Gardening and Vegetable Gardening, Low-Rise Residential Development" segment. Using current data from the Novosibirsk Region, the authors analyze the key stages of mass valuation, the specifics of compiling a list of properties, and approaches to their segmentation. The paper examines in detail the factors influencing the significant variation in specific cadastral values across municipalities and village councils in the region. Particular attention is paid to methodological issues arising from limited market information in remote areas and the specifics of verifying the results for logical consistency in pricing. It is concluded that it is necessary to improve quality control methods for state valuation to minimize disparities between the cadastral and actual market values of suburban and dacha lands.

Keywords: state cadastral valuation, specific indicator of cadastral value (SICV), Novosibirsk region, gardening and vegetable gardening, low-rise residential development, pricing factors

Введение

Земельные участки сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» традиционно занимают особое место в структуре земельного фонда Новосибирской области (НСО). Высокая социально-экономическая значимость данного сегмента обусловлена масштабными процессами субурбанизации вокруг Новосибирской агломерации. В рамках государственной кадастровой оценки (ГКО), проведенной в регионе, данный сектор недвижимости подвергся тотальной переоценке. Главной задачей государственных оценщиков стало обеспечение баланса между наполнением муниципальных бюджетов и справедливой фискальной нагрузкой на граждан.

Оценка этого сегмента сопряжена с серьезными методологическими сложностями, вызванными высокой неоднородностью объектов недвижимости. В границах одного кадастрового квартала в НСО могут одновременно располагаться как классические сезонные дачи в старых садоводческих товариществах, так и современные коттеджные поселки с развитой инфраструктурой. В связи с этим государственные учреждения применяют дифференцированные подходы, методы и системы ценообразующих факторов, отражающие специфику сибирского региона.

Подходы к кадастровой оценке сегмента в Новосибирской области

В соответствии с методологией ГКО [1, 2] и официальными отчетами о результатах оценки земель Новосибирской области [3], при определении стоимости участков малоэтажной застройки и садоводства базовым и наиболее репрезентативным выступил сравнительный подход. Использование данного подхода обусловлено наличием развитого и активного рынка купли-продажи загородной недвижимости в большинстве районов области. Особенно высокая концентрация рыночных данных зафиксирована в Новосибирском, Мошковском, Искитимском и Колыванском районах, формирующих ядро пригородной зоны.

Затратный подход в отношении непосредственно земельных участков данного сегмента практически не применялся, так как земля является невозпроизводимым природным ресурсом, и расчет затрат на ее создание экономически нецелесообразен. Доходный подход также использовался в исключительных случаях. Малоэтажное жилье и садовые участки приобретаются населением преимущественно для личного потребления, а не для извлечения систематической прибыли от аренды или коммерческой эксплуатации, что делает невозможным построение достоверных моделей капитализации доходов.

Методы массовой оценки, примененные в регионе

Основным инструментом в рамках сравнительного подхода стал метод множественного регрессионного анализа. Этот метод массовой оценки применяется в локациях с высокой плотностью сделок и предложений. С его помощью оценщики ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» построили математические модели, увязывающие рыночную стоимость квадратного метра с индивидуальными и пространственными характеристиками участков. Регрессионные модели позволили автоматически рас-

считать кадастровую стоимость для тысяч однородных объектов в крупных населенных пунктах и популярных дачных массивах.

В тех районах Новосибирской области, где рынок загородной недвижимости развит слабо и количество зафиксированных рыночных сделок было недостаточным для построения устойчивых математических моделей (например, в удаленных Северном, Кыштовском или Венгеровском районах), применялся метод удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС). В рамках данного метода расчет производился путем переноса ценовых показателей со схожих по характеристикам территорий-аналогов или на основе средних значений УПКС по кадастровому району, утвержденных методологическими указаниями [3].

Ключевые ценообразующие факторы

Формирование стоимости земельных участков малоэтажного и дачного сегмента в Новосибирской области напрямую зависит от комплекса факторов, которые делятся на пространственные, инфраструктурные и природные. Главным пространственным фактором для НСО выступает удаленность от города Новосибирска как ключевого центра притяжения агломерации. Чем ближе участок расположен к границам мегаполиса, тем выше его ценность. Также критически важна транспортная доступность, определяемая расстоянием до федеральных трасс (Чуйский тракт, «Иртыш», «Сибирь») и остановочных платформ пригородных электричек.

Среди инфраструктурных факторов первостепенное значение имеет уровень инженерного обустройства [4,5].

Наличие инфраструктуры напрямую определяет кадастровую стоимость земли в Новосибирской области. Участок стоит значительно дороже, если к нему можно подвести газ, водоснабжение и стабильное электричество. Для дачных обществ наличие газа является ключевым фактором, так как такие общества рынок сразу приравнивает к полноценным поселкам для круглогодичного проживания. Также на цену влияет наличие и близкое расположение со школами, магазинами и больницами.

Природа и экология сильно влияют на кадастровую стоимость земли в Новосибирской области. Участки под малоэтажное строительство стоят значительно дороже, если они находятся рядом с крупными водоемами – Обью, Бердью, Новосибирским водохранилищем – или известными борами (Заельцовским, Кудряшовским). Однако, природные риски оценщики также учитывают. Если земля расположена в низине у реки и каждую весну рискует пострадать от паводка, оценщик снижает ее стоимость с помощью специальных понижающих коэффициентов.

Проблемы и особенности интерпретации данных

Одной из главных региональных особенностей оценки исследуемого сегмента в Новосибирской области является колоссальная ценовая диспропорция между Новосибирским районом и периферией. Применение единых базовых алгоритмов без жесткой кластеризации территорий приводило к риску необоснованного завышения

стоимости отдаленных дач. Государственные оценщики решили эту проблему путем глубокой сегментации рынка и выделения отдельных ценовых зон для каждого муниципального района области.

Дополнительной сложностью стало качество исходных данных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). По многим садовым и огородным участкам, зарегистрированным в НСО в «упрощенном» порядке, в реестре отсутствовали сведения о наличии коммуникаций или точные геодезические координаты. В таких условиях ГБУ было вынуждено использовать допущения о средних характеристиках объектов внутри конкретного СНТ, что иногда приводило к локальным погрешностям и требовало последующей корректировки результатов через механизм подачи замечаний к промежуточным отчетам.

Заключение

Опыт государственной кадастровой оценки сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» в Новосибирской области продемонстрировал важность гибкого сочетания методов массовой регрессии и экспертного моделирования. Успешный учет специфических факторов сибирского региона – от близости к Оби до наличия газораспределительных сетей – позволил сформировать актуальную базу для земельного налогообложения. Дальнейшее развитие системы ГКО в области должно быть направлено на повышение точности исходных данных ЕГРН и автоматизацию учета инфраструктурного состояния каждого конкретного товарищества или поселка [6].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон № 237–ФЗ: [принят Государственной думой 22 июня 2016 года; одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года]. [Сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/>. / Справочная правовая система КонсультантПлюс. / (дата обращения 03.04.2026). – Текст: электронный.
2. Методические указания о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. № 226. – Текст : электронный // Справочная правовая система «КонсультантПлюс» : [сайт]. – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 23.05.2026).
3. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков Новосибирской области № 7-2022 от 05.09.2022 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 07.02.2026). – Текст : электронный.
4. Грибовский С. В. Методология и практика оценки стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2021.–280 с.
5. Волович Н. В. Кадастровая оценка недвижимости: проблемы и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2022.–№ 5 (248). – С. 45–53.
6. Пылаева А. В. Развитие системы кадастровой оценки недвижимости в условиях цифровизации // Экономический анализ: теория и практика. – 2023. – Т. 22, № 3. – С. 112–128.

© Т. В. Межуева, А. С. Серебрякова, 2026