

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ И.Т. ТРУБИЛИНА»

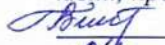
Землеустроительный факультет
Кафедра землеустройства и земельного кадастра

БАРМИНА ВАЛЕРИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Руководитель ОПОП ВО

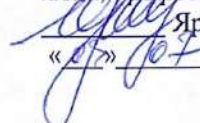
к.э.н., профессор

 Барсукова Г. Н.
«04» 04. 2023 г.

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

заведующая кафедрой,

к.э.н., профессор

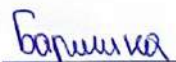
 Яроцкая Е. В.
«07» 07. 2023 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ЖИЛОЙ ЗА-
СТРОЙКИ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ (НА
ПРИМЕРЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ)

Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры
Направленность «Управление земельными ресурсами»

Выполнил:


подпись

В. А. Бармина

Руководитель:
к.э.н., профессор


подпись

Е. В. Яроцкая

Краснодар 2023

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ И.Т. ТРУБИЛИНА
Землеустроительный факультет
Кафедра землеустройства и земельного кадастра
Направление 21.04.02 – Землеустройство и кадастры
Направленность «Управление земельными ресурсами»

Утверждаю:
Зав.кафедрой
проф. Е. В. Яроцкая
«13» сентября 2021 г.



Задание

на выполнение выпускной квалификационной работы

Барминой Валерии Александровны

ФИО обучающегося

1) Тема: Государственная кадастровая оценка земель жилой застройки в системе управления земельными ресурсами (на примере Краснодарского края).

Утверждена приказом по университету № 7907 от «29» октября 2021 года.

2) Срок сдачи на кафедру законченной работы
«30» июня 2023 года.

3) Исходные данные к выпускной квалификационной работе:

- Нормативно-правовые документы;
- Научная и учебная литература;
- Отчетная документация о результатах проведения государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края;
- Информационные ресурсы, отражающие статистические показатели.

4) Название разделов ВКР

Введение

1. Государственная кадастровая оценка земель жилой застройки как метод управления земельными ресурсами

2. Анализ результатов и перспектив государственной кадастровой оценки земель жилой застройки в Краснодарском крае
3. Повышение эффективности принятия решений по управлению земельными ресурсами на основе результатов государственной кадастровой оценки земель жилой застройки Краснодарского края

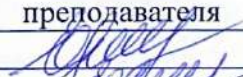
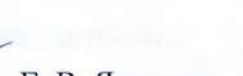
Заключение

Список использованных источников

4) Перечень графического и табличного материала

- Тематическая карта-схема ценового зонирования Краснодарского края;
- Распределение земельного фонда Краснодарского края по категориям земель на 2018, 2020, 2022 года;
- Техничко-экономические показатели работы.

5) План-график выполнения ВКР с указанием разделов:

Раздел	Консультант	График выполнения		
		Срок выполнения	Отметка о фактическом выполнении	
			дата	подпись преподавателя
Введение	Яроцкая Е. В.	29.11.2021	29.11.21	
1	Яроцкая Е. В.	21.03.2022	21.03.22	
2	Яроцкая Е. В.	12.09.2022	12.09.22	
3	Яроцкая Е. В.	24.04.2023	24.04.23	
Заключение	Яроцкая Е. В.	23.06.2023	23.06.23	

Дата выдачи задания «13» сентября 2021 г.

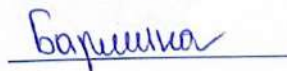
Руководитель: к.э.н., профессор



Е. В. Яроцкая

Задание принял к исполнению:

Обучающийся группы ИЗ-2141



В. А. Бармина

«13» сентября 2021 г.

Аннотация

Бармина В. А. Государственная кадастровая оценка земель жилой застройки в системе управления земельными ресурсами (на примере Краснодарского края).

Место написания выпускной квалификационной работы: Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина, кафедра землеустройства и земельного кадастра, направление 21.04.02 – «Землеустройство и кадастры», направленность «Управление земельными ресурсами», руководитель – к.э.н., профессор Е. В. Яроцкая.

2023 г., 95 с., 9 табл., 39 рис., 52 источника.

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, ЕГРН, КОРРЕКТИРОВКА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ.

В выпускной квалификационной работе рассмотрены теоретические и практические аспекты процесса определения кадастровой стоимости земельных участков из состава земель населенных пунктов, а также проанализировано правовое обеспечение проведения государственной кадастровой оценки.

Представлен анализ земельного фонда Краснодарского края, изучена методика определения кадастровой стоимости земельных участков, выявлены проблемы в системе государственной кадастровой оценки, предложены мероприятия по повышению эффективности использования результатов государственной кадастровой оценки в системе управления земельными ресурсами.

Проектные решения экономически обоснованы, рассчитаны показатели, подтверждающие их экономическую эффективность и социальную значимость.

Содержание

Введение	6
1 Государственная кадастровая оценка земель жилой застройки как метод управления земельными ресурсами	10
1.1 Земли жилой застройки как объект управления	10
1.2 Цели, задачи, методика государственной кадастровой оценки земель жилой застройки	14
1.3 Использование результатов государственной кадастровой оценки земель жилой застройки при управлении земельными ресурсами на различных уровнях	30
2 Анализ результатов и перспектив государственной кадастровой оценки земель жилой застройки в Краснодарском крае	35
2.1 Анализ динамики изменения площади земель жилой застройки в структуре земельного фонда региона	35
2.2 Сравнительный анализ результатов туров оценки кадастровой стоимости земель жилой застройки в регионе	39
2.3 Проблемы государственной кадастровой оценки земель жилой застройки и пути их решения в регионе	50
3 Повышение эффективности принятия решений по управлению земельными ресурсами на основе результатов государственной кадастровой оценки земель жилой застройки Краснодарского края	56
3.1 Проблемы определения кадастровой стоимости земель жилой застройки в регионе	56
3.2 Предложения по совершенствованию процесса определения кадастровой стоимости земель жилой застройки	66
3.3 Техничко-экономическая оценка эффективности предложенных мероприятий	71
Заключение	87
Список использованных источников	89

Введение

Земля является фундаментом жизни как для отдельного человека, так и для всего общества. В ее использовании заключаются ключевые процессы в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной и экологической сферах. Как экономически важный актив, каждый участок земли имеет свою кадастровую стоимость (КС), которая играет значимую роль в современной многоукладной экономике.

В настоящее время в современной экономике значимость КС земельных участков возрастает и связана с тем, что КС является неким определяющим показателем ценности, практичности и выгоды использования земли. По своей сути земельные участки имеют высокую коммерческую и социальную значимость, что делает экономико-финансовую оценку их стоимости важным вопросом для разных категорий пользователей. Государственные и муниципальные органы исполнительной власти заинтересованы в достоверном определении стоимости земельных участков в целях осуществления рациональной земельной и налоговой политики. Это позволяет оптимизировать процессы налогообложения и землепользования, более точно определять налоговую базу для земельного налога и других сборов. Физические и юридические лица заинтересованы в достоверном определении стоимости земельных участков, чтобы управлять своим капиталом и совершать сделки с ними.

Система определения КС постоянно подвергается глобальным законодательным изменениям. Такими изменениями считаются переход к другому федеральному закону и изменение методических указаний, регулирующих проведение государственной кадастровой оценки (ГКО).

На данном этапе методические указания по определению КС имеют ряд недочетов, которые выражены в нормативно-правовой и практической сферах, что ведет к недостоверному определению КС земельных участков.

Тем самым актуальность темы выпускной квалификационной работы содержится в усовершенствовании процесса определения КС земельных участ-

ков, следствием чего будет являться повышение процента правильности результатов определения КС земли.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы выступают земельные участки из состава земель населенных пунктов, расположенные на территории жилой застройки Краснодарского края.

Предметом выпускной квалификационной работы является использование сведений ГКО земель населенных пунктов при управлении земельными ресурсами на примере Краснодарского края.

Цель выпускной квалификационной работы – изучение теоретических и практических основ системы определения КС земель жилой застройки и поиск путей решений её совершенствования в рамках управления земельными ресурсами на территории Краснодарского края.

Для достижения поставленной цели были определены и решены следующие задачи:

- изучить место земель жилой застройки в системе управления земельными ресурсами;
- изучить теоретическую основу методики проведения ГКО земель жилой застройки;
- рассмотреть использование результатов ГКО земель жилой застройки в системе управления земельными ресурсами;
- проанализировать динамику земельного фонда Краснодарского края;
- осуществить анализ результатов туров оценки КС земель жилой застройки на территории Краснодарского края;
- определить основные проблемы ГКО;
- предложить наиболее эффективные методы совершенствования системы определения КС земельных участков;
- определить экономическую эффективность предложенных мероприятий.

Научная гипотеза темы исследования выражается в возможности модернизации системы определения КС на примере земель жилой застройки, распо-

ложенных на территории Краснодарского края, с целью повышения качества результатов определения КС в оценочной системе в целом.

Научная новизна выпускной квалификационной работы заключается в следующем:

1) посредством анализа существующей теоретической и практической части определения КС земельных участков были выявлены пробелы при реализации такого процесса;

2) определены критерии, способные оказывать влияние на деформацию КС земельных участков;

3) разработан способ определения КС земельных участков с сопряжением деформационных критериев рынка недвижимости;

4) апробирована модель определения КС земельных участков;

5) сформировано мнение по вопросу совершенствования определения КС земельных участков. Предложен практический подход, позволяющий учитывать тенденции развития рынка недвижимости в процессе определения КС земли. Такой подход обеспечит максимальное приближение КС к рыночной стоимости и положительно скажется на достоверности результатов кадастровой оценки. В рамках данного исследования таким подходом призвана корректировка на дату оценки.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы выражается в том, что в результате ввода корректировки на дату оценки в процесс определения КС земельных участков будет учитываться рыночная динамика цен на недвижимость, что благоприятно скажется на результатах КС и позволит уравновесить значения кадастровой и рыночной стоимости.

При выполнении выпускной квалификационной работы были применены следующие методы исследования:

– анализ – применялся при изучении правового регулирования проведения ГКО, теоретической основы методики определения КС земельных участков, результатов туров оценки КС земель жилой застройки на территории Краснодарского края;

– синтез – использовался при анализе рыночных факторов, которые влияют на определение КС земельных участков, а также при сборе информации о проблеме определения КС земель жилой застройки на территории Краснодарского края;

– индукция – применялся при разработке предложений по совершенствованию процесса определения КС земель жилой застройки на территории Краснодарского края;

– метод сравнения – использовался при анализе данных рассматриваемых в данной работе земельных участков;

– расчетно-конструктивный – использовался при выполнении расчетов и составлении таблиц.

В ходе написания выпускной квалификационной работы были использованы следующие материалы:

1. Нормативно-правовые документы;
2. Научная и учебная литература;
3. Отчетная документация о результатах проведения ГКО на территории Краснодарского края;
4. Информационные ресурсы, отражающие статистические показатели.

1 Государственная кадастровая оценка земель жилой застройки как метод управления земельными ресурсами

1.1 Земли жилой застройки как объект управления

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (ЗК РФ) земля представляет собой многоценный природный ресурс, являющийся основным средством производства и основой жизни и деятельности человека. В той связи необходимость совершенствования методов управления земельным фондом в современных условиях возрастает [2].

В соответствии с действующим земельным законодательством весь земельный фонд Российской Федерации делится на семь категорий земель. Данные категории земель представлены на рисунке 1.

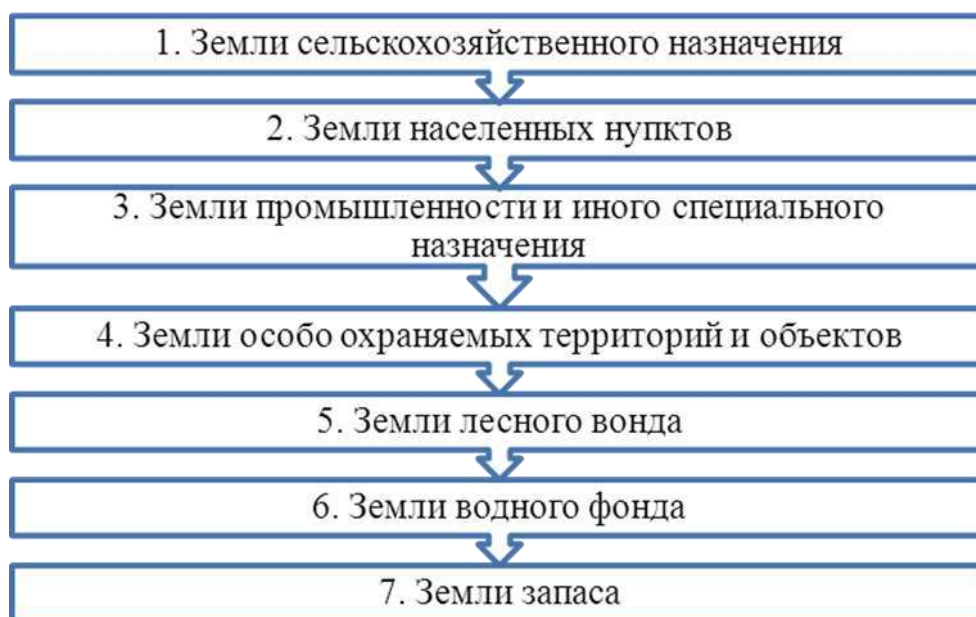


Рисунок 1 – Состав земель в Российской Федерации

В целях управления на государственном уровне земельными ресурсами используется понятие зонирование территории. В соответствии с территориальным зонированием принадлежность земель к определенной категории и виду разрешенного использования земель определяет их правовой режим. В соответствии с градостроительными регламентами земельные участки, находящиеся

в населенных пунктах, будут отнесены к определенной территориальной зоне. Эти земли будут использоваться для развития и застройки соответствующих территорий. Это поможет повысить эффективность использования земельных ресурсов и создать комфортные условия для жизни населения [19].

Анализируя статью 85 ЗК РФ можно сказать, что в соответствии с установленными градостроительными регламентами в составе земель населенных пунктов выделяют различные территориальные зоны, которые представлены на рисунке 2.

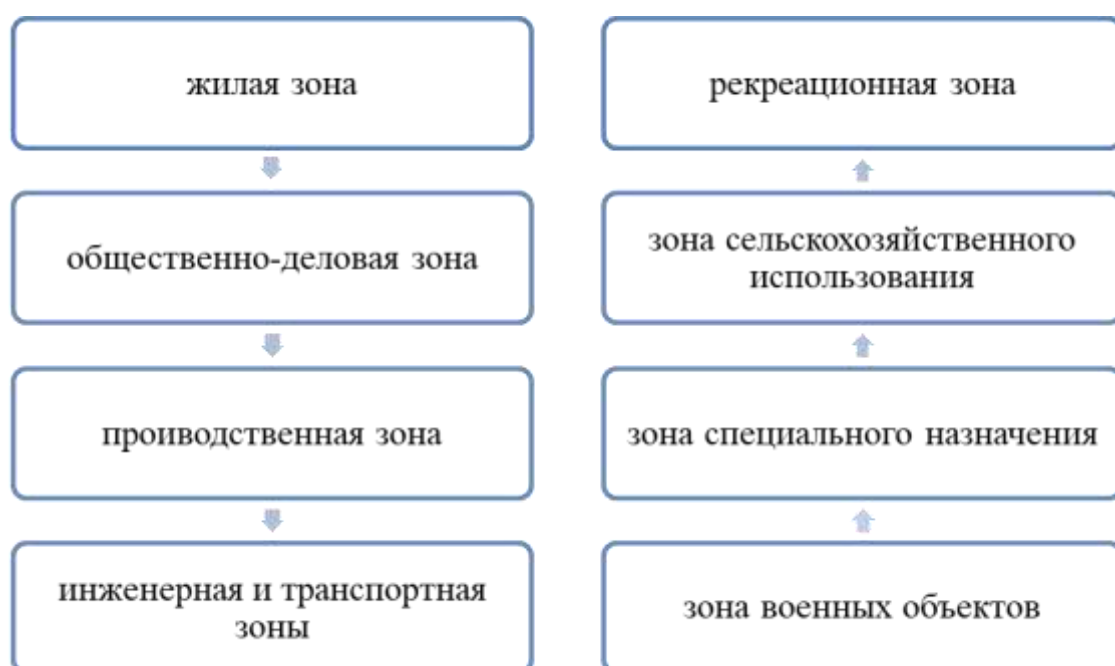


Рисунок 2 – Территориальные зоны в составе земель населенных пунктов

Территориальные зоны устанавливаются с учетом требований статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и несут в себе следующие принципы существования:

- определена чёткая цель создания такой зоны;
- описываются границы в текстовой форме, а также закрепляются в графической форме;
- зафиксирован градостроительный регламент.

Как пишет в своих исследованиях доцент, к. э. н. Садыгов Э. А. о. зонирование территории – это комплекс мероприятий, направленных на оптимизацию использования земельных ресурсов и обеспечение экологической безопасности. В процессе зонирования учитываются не только особенности населенного пункта и его инфраструктуры, но и природные условия, климатические особенности и наличие экологически значимых объектов. Основная цель зонирования – выделение зон с определенной функцией использования, которые обеспечат баланс между экологической безопасностью и потребностями экономики [39].

Основой для формирования границ территориальных зон служит карта градостроительного зонирования, которая в свою очередь является графической формой представления Правил землепользования и застройки.

Градостроительный регламент – это некая основа правового режима земельных участков в той или иной территориальной зоне, который устанавливается в рамках Правил землепользования и застройки.

В рамках существования земельных участков в пределах территориальных зон градостроительный регламент вводит следующие понятия:

- вид разрешенного использования земельных участков;
- предельные размеры земельных участков, а также предельные размеры строительства и реконструкции объектов капитального строительства на данных земельных участках;
- возможные ограничения использования объектов недвижимости.

Вид разрешенного использования земельного участка является дополнительной характеристикой объекта и определяет ключевую цель его использования. В соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор) определяется набор видов разрешенного использования земельных участков [6].

Как упоминалось ранее, в составе земель населенных пунктов одной из территориальных зон является жилая зона. Земельные участки, входящие в жи-

лую территориальную зону, используются не только для жилого строительства, но также для создания объектов культурно-бытовой инфраструктуры. В таких территориях предусмотрены различные варианты застройки, включая индивидуальную застройку, малоэтажное, среднеэтажное и многоэтажное жилье. Организация жилых территориальных зон является важным инструментом для обеспечения населения комфортными условиями жизни. В соответствии с градостроительными регламентами каждая жилая застройка имеет собственное цифровое обозначение и предусмотренный набор видов разрешенного использования. Кодовое обозначение жилой территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки отображено на рисунке 3.

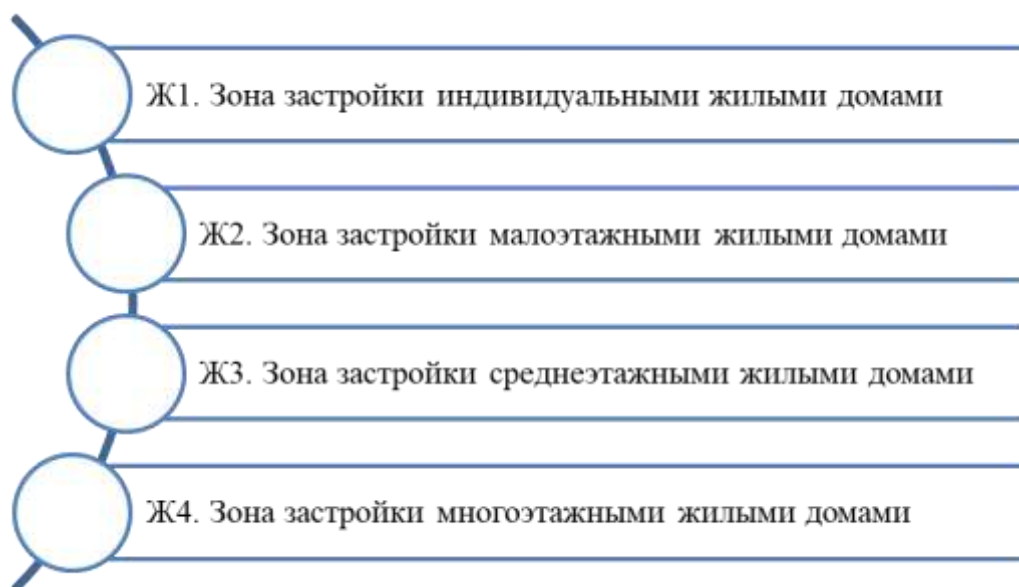


Рисунок 3 – Кодовое обозначение жилой территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки

Территориальное планирование и градостроительное зонирование должны осуществляться в сопряжении с экономическими, экологическими и социальными условиями территории [39]. Указанные мероприятия безусловно являются трудоемкой и сложной работой, которая требует достаточно больших финансовых затрат и квалифицированных специалистов. Выделение террито-

риальных зон, установление градостроительного регламента, определение конкретных видов разрешенного использования земель в системе управления земельными ресурсами позволяет решать землеустроительные, налоговые и градостроительные вопросы на разных уровнях своевременно.

1.2 Цели, задачи, методика государственной кадастровой оценки земель жилой застройки

Оценка объектов недвижимости получила свою актуальность еще несколько столетий назад и в настоящее время является одной из главных реализуемых государственных проектов.

Впервые в России необходимость в оценке имущества появилась в конце 15 века в результате писцового межевания. В процессе указанного мероприятия посредством ведения писцовой книги описывались и оценивались земли. Писцовая книга выполняла роль некоего реестра, а писцы выступали в качестве оценщиков. Все собранные сведения в писцовой книге являлись базой для начисления налога [23].

Вскоре данное мероприятие получило системный характер и в период Петровских реформ при оценке имущества в качестве факторов применяются сведения о правовом статусе изменений и качестве почв.

Прорыв в земельном законодательстве произошел в 1861 году в результате отмены крепостного права в России. Одним из подходов к оценке земель, отмеченных в работе к. э. н. Щербинина С. П., является определение стоимости крестьянского землевладения с помощью установленной цены выкупного платежа [45].

В 1899 году в России был принят Закон об оценке земли, который предполагал оценку земель посредством сбора и систематизации сведений об имуществе, то есть определялась более актуализированная стоимость, или стоимость определялась на основе дохода от использования земли.

С принятием закона от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю» в обиход вводилось понятие «массовая оценка» и уже в начале 2000-х в результате внедрения Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ) возникла необходимость в проведении ГКО всех категорий земель. В связи с этим были разработаны правила проведения массовой оценки, которые должны обеспечить унификацию и эффективность процесса оценки земельных участков в России.

По мнению Савиных В.А., введение земельного налога в 2005 году на основе КС земли является разумным и эффективным решением, которое позволяет налоговым органам эффективно и точно определить налоговую базу для каждого индивидуального участка. Более того, это обеспечивает более справедливую распределение налогового бремени между гражданами и обеспечивает государственный доход [38].

В 2010 году Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) приобретает новый вид с введением в силу главы III. Согласно данной главе устанавливались этапы и правила проведения ГКО [23].

КС в рамках Закона № 135-ФЗ определялась на конкурсной основе независимыми оценочными организациями. При этом основанием для проведения оценочных работ являлся договор на проведение оценки, который заключался между заказчиком работ и оценщиком. ГКО земельных участков проводилась по шести категориям земель (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда). Для каждой категории земель были разработаны определенные методики определения КС.

Так, ГКО до 1 января 2017 года проводилась в соответствии с Законом № 135-ФЗ. С 2017 года и по настоящее время кадастровая оценка объектов недвижимости осуществляется согласно положениям Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ) [16].

Закон № 237-ФЗ открыл новую главу в современной оценочной системе и установил правила проведения ГКО объектов недвижимости по единой методологии, постоянной актуализации сведений об объектах, а также обеспечил открытость, независимость и обоснованность определения КС объектов недвижимости.

Под кадастровой стоимостью понимается результат оценки объектов недвижимости, полученный на конкретную дату, определяемый на основе ценообразующих факторов.

Согласно положениям Закона № 237-ФЗ заказчиком работ по государственной кадастровой оценке является уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, исполнителем работ является созданное субъектом Российской Федерации бюджетное учреждение, наделенное полномочиями по определению КС [7].

Согласно мнению научного деятеля к. т. н. Калачук Т. Г. Закон № 237-ФЗ внес ряд изменений и упрощений в процедуру определения КС. Новая система нацелена на устранение недостатков предыдущей системы, когда массовая кадастровая оценка проводилась физическими лицами по заказам исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Такая система приводила к возможному «размыванию» ответственности между заказчиком работ и исполнителем.

Согласно словам Калачук Т. Г., проведение кадастровой оценки должно быть осуществлено командой высококвалифицированных оценщиков, которые прошли соответствующий курс подготовки и получили аккредитацию на проведение оценки в соответствии с новой методологией. Это обеспечивает не только точность и своевременность расчета КС, но и возможность государства контролировать квалификацию и работу оценщиков в соответствии с установленными требованиями [23].

Помимо этого, новый закон предусматривает более детальное и точное определение всех критериев, влияющих на КС, что также гарантирует более точную и справедливую оценку объектов недвижимости.

Таким образом, новый закон о кадастровой оценке недвижимости в Российской Федерации стал важным шагом в совершенствовании системы оценки и определения КС. Благодаря установленным требованиям и новым правилам, можно ожидать более точную и объективную оценку объектов недвижимости в Российской Федерации и повышение доверия к системе кадастровой оценки.

ГКО включает в себя ряд мероприятий, направленных на определение КС объектов недвижимости для целей налогообложения. Государственная оценка охватывает все объекты недвижимости, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Такими объектами являются земельные участки, здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства и машино-места [15].

Процедура ГКО имеет многоступенчатый порядок определения КС, которая отображена на рисунке 4.



Рисунок 4 – Основная схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости

ГКО проводится по решению уполномоченного органа субъекта Российской Федерации за шесть месяцев до 1 января года проведения работ.

В соответствии с приказами Росреестра № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости» и

№ П/0327 «Об осуществлении федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельных полномочий органа регистрации прав и оказания отдельных государственных услуг» перечень объектов оценки формируется филиалами ППК «Роскадастр» на 1 января года проведения ГКО с актуальными по состоянию на указанную дату характеристиками объектов недвижимости.

Исполнитель работ осуществляет подготовку к проведению государственной оценке на постоянной основе, что позволяет оптимизировать данный процесс. Для этого бюджетное учреждение создает собственную некую базу данных, планирует работы на долгосрочную перспективу и контролирует актуализацию информации, которая используется при определении КС объектов. Важным элементом процесса является информационное взаимодействие с органами власти разных уровней, которое позволяет получить все необходимые данные и гарантировать точность результатов [11].

Бюджетные учреждения в процессе определения КС объектов недвижимости руководствуются методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания) [5].

Согласно указанным Методическим указаниям для целей определения КС объектов недвижимости их необходимо сгруппировать с учетом сформированных сегментов рынка недвижимости и результатов анализа информации о рынке объектов, а также модели оценки КС и набора ценообразующих факторов объектов недвижимости. Порядок определения КС для всех видов объектов недвижимости идентичен, но в данной работе выделяются земельные участки.

Первым этапом группировки является группировка земельных участков по установленным сегментам с указанием кодов расчета видов использования для каждого земельного участка.

В целом группировка земельных участков с целью определения их КС происходит по общему алгоритму – определяется вид использования земельных участков на основании той информации, которая содержится в ЕГРН затем каждому земельному участку присваивается код, по следующему принципу:

$$AA:BBB.CC...DD \quad (1)$$

где AA:BBB – сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень);

CC – номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD – номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Сегментация земельных участков с указанием кодов расчета видов использования представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Сегментация земельных участков с указанием кодов расчета видов использования

Наименование вида использования	Количество кодов
1. Сегмент «Сельскохозяйственное использование»	36
2. Сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная) »	4
3. Сегмент «Общественное использование»	51
4. Сегмент «Предпринимательство»	22
5. Сегмент «Отдых (рекреация)»	9
6. Сегмент «Производственная деятельность»	74
7. Сегмент «Транспорт»	10
8. Сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»	1
9. Сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»	10
10. Сегмент «Использование лесов»	4
11. Сегмент «Водные объекты»	2
12. Сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»	5
13. Сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»	10
14. Сегмент «Иное использование»	-

Каждому коду вида использования соответствует код вида разрешенного использования по которому соответственно и сегментируются земельные участки. Наименование, описание и код вида разрешенного использования земельного участка установлены Классификатором.

Для определения справедливой КС бюджетным учреждением обеспечивается сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также

сбор информации, которая не относится непосредственно к объектам, но в той или иной мере влияет на определение стоимости, такие факторы представлены на рисунке 5.

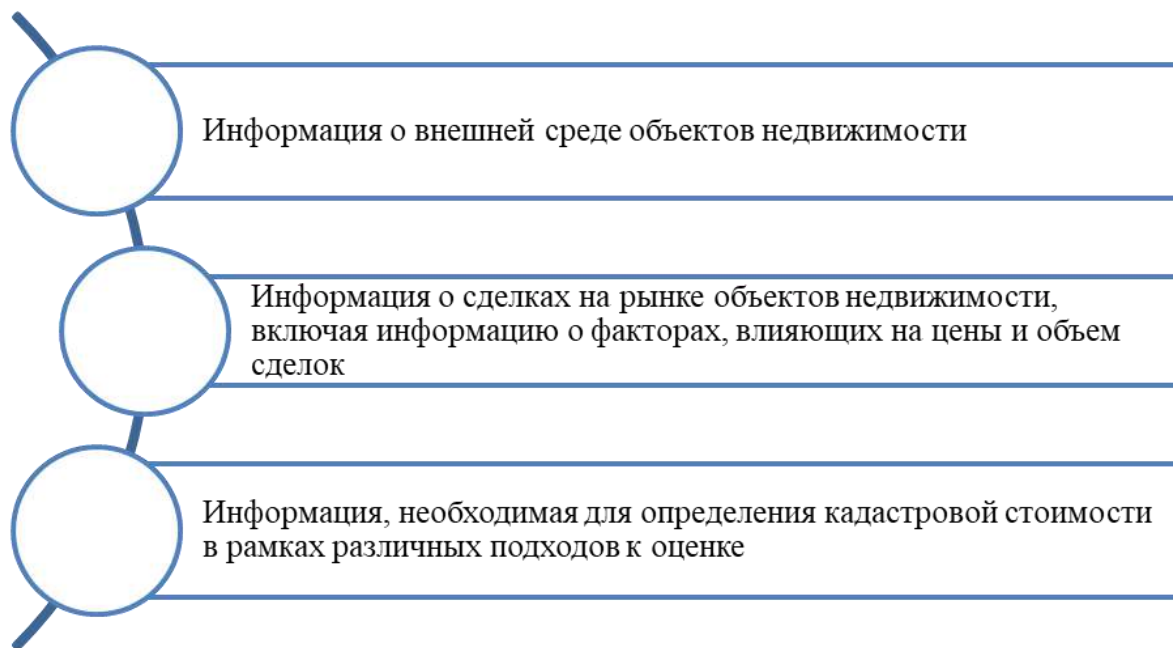


Рисунок 5 – Набор анализа факторов, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости

Для более точного определения факторов, влияющих на ценообразование объектов недвижимости, необходимо учитывать информацию о внешней среде. Это включает текущее состояние социально-экономического развития Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципального образования, а также тенденции и перспективы развития на территории, где находится объект.

Важно также учитывать данные, которые содержатся в документации по градостроительному зонированию и планировке территории, а также действующие градостроительные регламенты. Все эти факторы могут оказывать значительное влияние на формирование цены объекта и нуждаются в тщательном анализе при выполнении соответствующих задач.

Кроме того, для получения полной картины функционирования рынка недвижимости необходимо анализировать информацию, характеризующую специфические особенности его работы. При этом важно собирать данные как о состоянии рынка в целом, так и о конкретных сегментах.

Если информация о ценах сделок и предложениях в определенном сегменте недвижимости недостаточна или не репрезентативна, производится дополнительный сбор и обработка рыночной информации в соответствующем сегменте. Только такой подход позволяет получить достоверные и точные данные о ценообразовании на рынке недвижимости.

Анализ рыночной информации осуществляется в отношении сегментов рынка объектов недвижимости, которые представлены на рисунке 6.

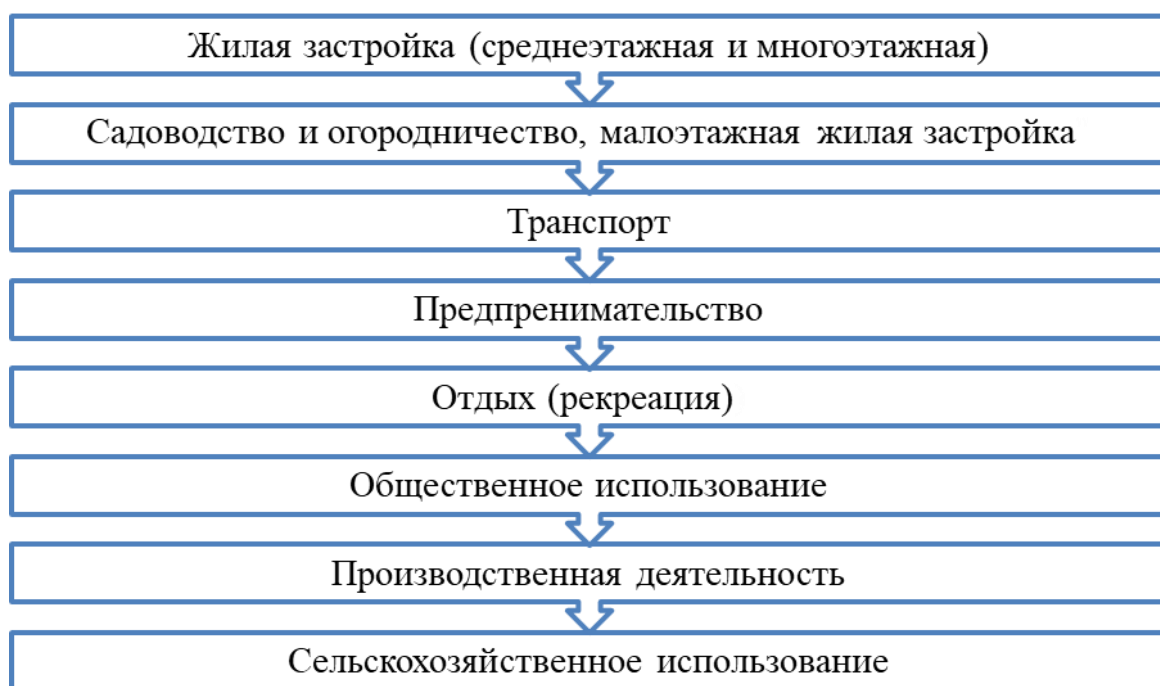


Рисунок 6 – Перечень сегментов в отношении которых осуществляется анализ рыночной информации

Земли жилой застройки представляют собой территориальную зону с особым правовым режимом, которая требует тщательного решения градострои-

тельных задач, несущих в себе эффективные стратегии развития жилищных, социальных и экономических условий жизнедеятельности населения.

По мнению научного деятеля, к. т. н. Шабаетовой Ю. И. на сегодняшний день проблема объективности определения КС земельных участков жилой застройки становится крайне острой. Это подтверждается значительным количеством судебных споров и исков, связанных с пересмотром КС, которая отличается на более чем 30% от рыночной стоимости недвижимости [44].

Ввиду этого, определение КС земельных участков в жилой зоне осуществляется в пределах отдельных сегментов: сегмент 2 «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)» и сегмент 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

В результате проделанной бюджетным учреждением работы по сбору информации о рынке объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы.

Ценообразующий фактор – это сложный комплекс различных факторов, которые оказывают влияние на стоимость объектов недвижимости. Он может включать в себя информацию о внешней среде объектов (экономические, социальные, экологические и др. факторы), о состоянии рынка недвижимости (цены, объем сделок, предложения), о физических и технических характеристиках объектов и другую информацию, необходимую для объективного определения их КС. Оценка ценообразующих факторов требует сбора и анализа большого количества информации и профессиональных знаний о рынке недвижимости и условиях ее функционирования [36].

Методическими указаниями установлен примерный перечень ценообразующих факторов, которые являются предметом влияния на определение КС земельных участков. Такой перечень представлен на рисунке 7.

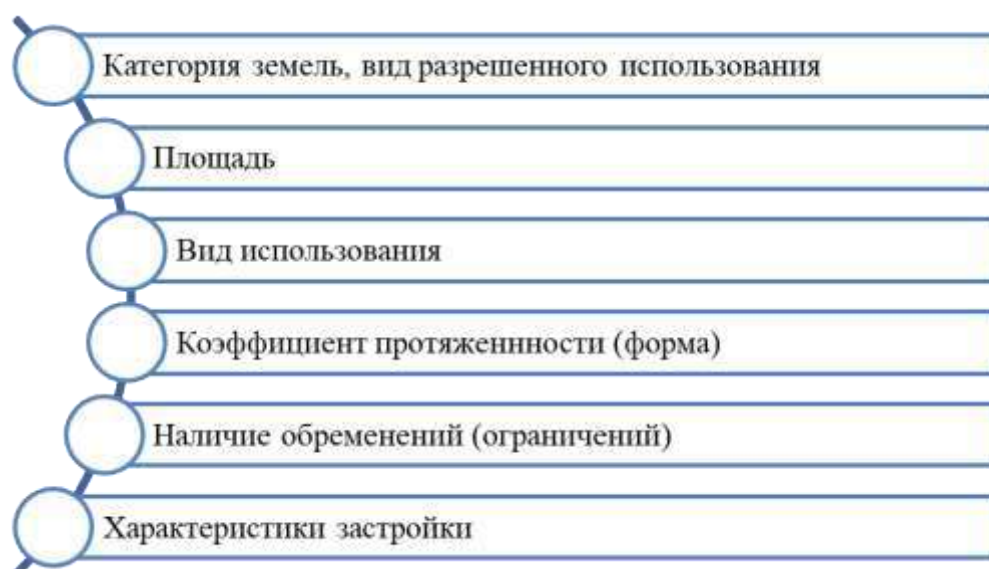


Рисунок 7 – Перечень ценообразующих факторов для земельных участков

На перечень факторов, влияющих на КС имущества, может оказывать влияние ряд дополнительных факторов, которые будут определены в зависимости от развитости местности, на которой проводится кадастровая оценка. Некоторые факторы могут быть отклонены с обязательным обоснованием причин такого решения.

Бюджетное учреждение при определении КС земельных участков проводит оценочное зонирование, которое предусматривает разделение территории на ценовые зоны. Оценочное зонирование может проводиться только по сегментам рынка недвижимости, для которых имеется достаточно много рыночных данных.

Цель оценочного зонирования – представление информации в текстовом и графическом виде о ситуации на рынке недвижимости в разных сегментах. Также целью является установление ценовых зон и удельных показателей для типовых объектов недвижимости в разрезе видов использования [36].

Полученная информация используется для определения ценообразующих факторов и уточнения моделей оценки КС. В случае отклонения результатов определения КС от рыночной соответствующие отклонения должны быть обоснованы.

Согласно представленным материалам ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» в виде отчета № 7-2022 об итогах ГКО земельных участков на территории Краснодарского края по состоянию на 01.01.2022 – при проведении анализа рынка земельных участков было принято решение о разделении на ценовые зоны следующие оценочные группы:

- «Предпринимательство»;
- «Малоэтажная жилая застройка».

В результате процесса оценочного зонирования были установлены ценовые зоны и для типовых объектов определены удельные показатели средних рыночных цен, а также составлены тематические карты-схемы ценовых зон субъекта. На основании анализа данных Краснодарский край был разделен на 8 ценовых зон. На рисунке 8 представлен пример тематической карты-схемы ценового зонирования Краснодарского края.

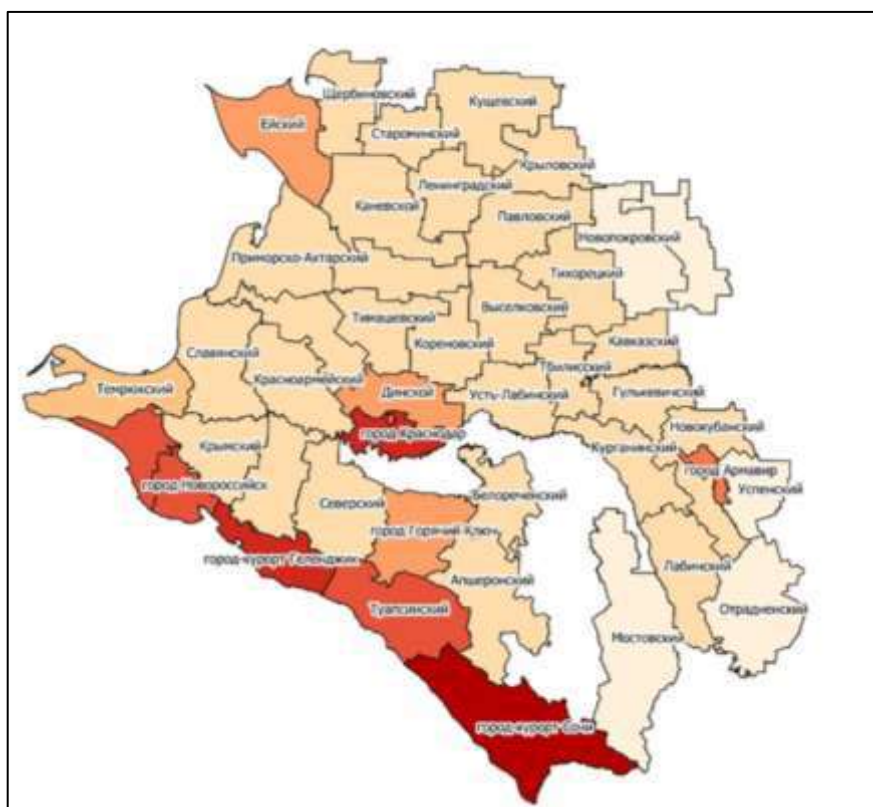


Рисунок 8 – Пример тематической карты-схемы ценового зонирования Краснодарского края

Вторым этапом осуществляется группировка земельных участков по оценочным группам.

Оценщики провели первичную группировку земельных участков по их функциональному использованию и проанализировали рынок земельных участков, выявив единство ценообразующих факторов, влияющих на КС земель определенного типа использования. Исходя из этих данных были сформированы оценочные группы с целью применения единого алгоритма определения КС для всех объектов, включенных в группы. Такой подход позволяет повысить качество оценки земельных участков и сделать её более точной и обоснованной. Перечень оценочных групп представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Перечень оценочных групп

Номер оценочной группы	Наименование оценочной группы
1	Садоводческое, огородническое использование
2	Растениеводство
3	Земельные участки малопригодные под пашню, используемые под кормовые угодья
4	Рисоводство
5	Многолетние насаждения
6	Виноградники
7	Пчеловодство
8	Рыбоводство
9	Сельскохозяйственные производственные объекты
10	Производственные объекты
11	Рекреационное использование
12	Объекты придорожного сервиса
13	Объекты инфраструктуры
14	Предпринимательство
15	Социальное обслуживание
16	Охраняемые природные территории и благоустройство
17	Специальное, ритуальное использование, запас
18	Земельные участки под лесами и полезащитными насаждениями
19	Объекты с неустановленным видом использования
20	Водные объекты
21	Малоэтажная жилая застройка
22	Среднеэтажная и многоэтажная многоквартирная жилая застройка
23	Транспорт
24	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц

На третьем этапе производится группировка земельных участков по дополнительным подгруппам.

На данном уровне в рамках каждой оценочной группы определяются подгруппы, которые ранжируются по составу информации в отношении земельных участков. Так, для оценочной группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» выделяют 5 подгрупп. Описание дополнительной подгруппы по 21 оценочной группе «Малоэтажная жилая застройка» представлено на рисунке 9.



Рисунок 9 – Описание дополнительной подгруппы по 21 оценочной группе «Малоэтажная жилая застройка»

В процессе определения КС объектов недвижимости используют следующие методы массовой оценки: сравнительный, затратный, доходный подходы к оценке.

Выбор метода и способа оценки объектов недвижимости осуществляется, исходя из полноты сведений о виде разрешенного использования и назначении объектов недвижимости, а также достоверности и актуальности информации о рынке недвижимости [30].

В рамках оценки земельных участков чаще применяется сравнительный и доходный подходы, затратный подход применяется в исключительных случаях.

Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости основывается на сравнении цен на аналогичные объекты, проданные на рынке. Он часто является предпочтительным при оценке объектов на развивающемся рынке недвижимости, где информация о сделках является полной и актуальной. Каждый метод определения КС в рамках сравнительного подхода представляет собой уникальный подход к оценке. Ниже приведены методы, используемые в рамках сравнительного подхода для определения КС (рисунок 10).



Рисунок 10 – Методы, используемые в рамках сравнительного подхода для определения кадастровой стоимости

1. Метод статистического (регрессионного) моделирования основывается на расчете статистической модели оценки (зависимость КС от независимых ценообразующих факторов). Модель оценки КС подготавливается в результате определения ценообразующих факторов, с учетом местоположения объектов недвижимости, определение вида функции и построение её с выбранными переменными. В результате построения модели осуществляется анализ показателей качества. Виды статистических моделей представлены на рисунке 11.



Рисунок 11 – Виды статистических моделей

2. Метод типового (эталонного) объекта недвижимости, который основан на выборе наиболее типовых и репрезентативных объектов недвижимости в регионе и определении их стоимости. Стоимость данных объектов используется в качестве эталонного значения для оценки стоимости других объектов недвижимости. Данный метод используется в случае отсутствия полной информации, которая необходима для построения модели оценки. Модель оценки КС подготавливается в результате формирования типового объекта путем определения группы, в которой типизируется объект, а также определением типичных характеристик. В итоге определяется стоимость эталонного объекта недвижимости и, соответственно, корректируется КС остальных объектов недвижимости с учетом влияния стоимости эталонного объекта.

3. Метод моделирования на основе удельных показателей КС (далее – УПКС) используется в том случае, когда проигрывается фактор недостатка определяющей информации об объекте недвижимости (местоположение, вид разрешенного использования). Алгоритм действия данного метода заключается в том, что в уровне детализации расположения объекта определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости по принципу идентичности вида использования. Таким образом, КС определяется путем умножения площади объекта недвижимости на среднее значение УПКС.

В действительности, определение КС в рамках доходного подхода базируется на расчете ожидаемых доходов, получаемых от использования объекта недвижимости. В данном случае ключевой ролью является вопрос надежности информации о доходах и расходах по недвижимости, а также общей ставке капитализации и ставке дисконтирования. Только при наличии данной информации можно использовать данный подход для получения КС объекта.

Ниже приведены методы, используемые в рамках доходного подхода для определения КС (рисунок 12).

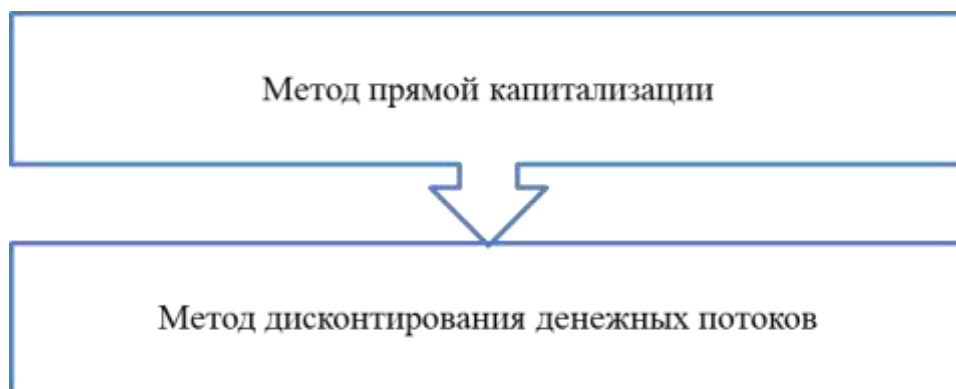


Рисунок 12 – Методы, используемые в рамках доходного подхода для определения кадастровой стоимости

Таким образом, применение того или иного подхода к оценке должно быть обосновано оценщиком.

1.3 Использование результатов государственной кадастровой оценки земель жилой застройки при управлении земельными ресурсами на различных уровнях

В процессе управления земельными ресурсами актуальным ставится вопрос рационального и эффективного их использования, поскольку основной целью управления земельными ресурсами является достижение экономических и социальных интересов государства, землевладельцев, землепользователей, а также общества в целом.

Существует достаточное количество правовых и экономических мер по управлению земельными ресурсами, одной из таких мер является кадастровая оценка земельных участков и как следствие сбор налоговых земельных платежей.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ) земельный налог является частью местного налога, как и налог на имущество физических лиц.

Земельный налог в системе местного бюджета занимает важное место, а налоговые поступления являются фактором поддержания постоянного функционирования экологических, социальных и экономических сфер населения, которые регулируются органами местного самоуправления [17].

Согласно мнению научного деятеля к. т. н, доцента Абакаровой Р. Ш., земельный налог является инструментом регулирования использования земельных ресурсов государством, который направлен на максимально эффективное использование земель в интересах общества. В этом контексте, особое значение имеет разработка налоговой политики, направленной на формирование доходной части бюджета муниципального образования, в котором земельный налог является важным источником доходов. Формирование грамотной налоговой политики для муниципального образования в сфере земельных ресурсов является необходимым для обеспечения максимально эффективного использования

земельных ресурсов, контроля за их использованием и сохранением экологии окружающей среды [8].

Однако, земельный налог только часть системы пополнения местного бюджета. Сама система состоит из фискальных доходов, регулирующих доходов, доходов в форме финансовой поддержки, поступающих от государственных органов. На рисунке 13 представлены источники пополнения местного бюджета, зависящие от КС.

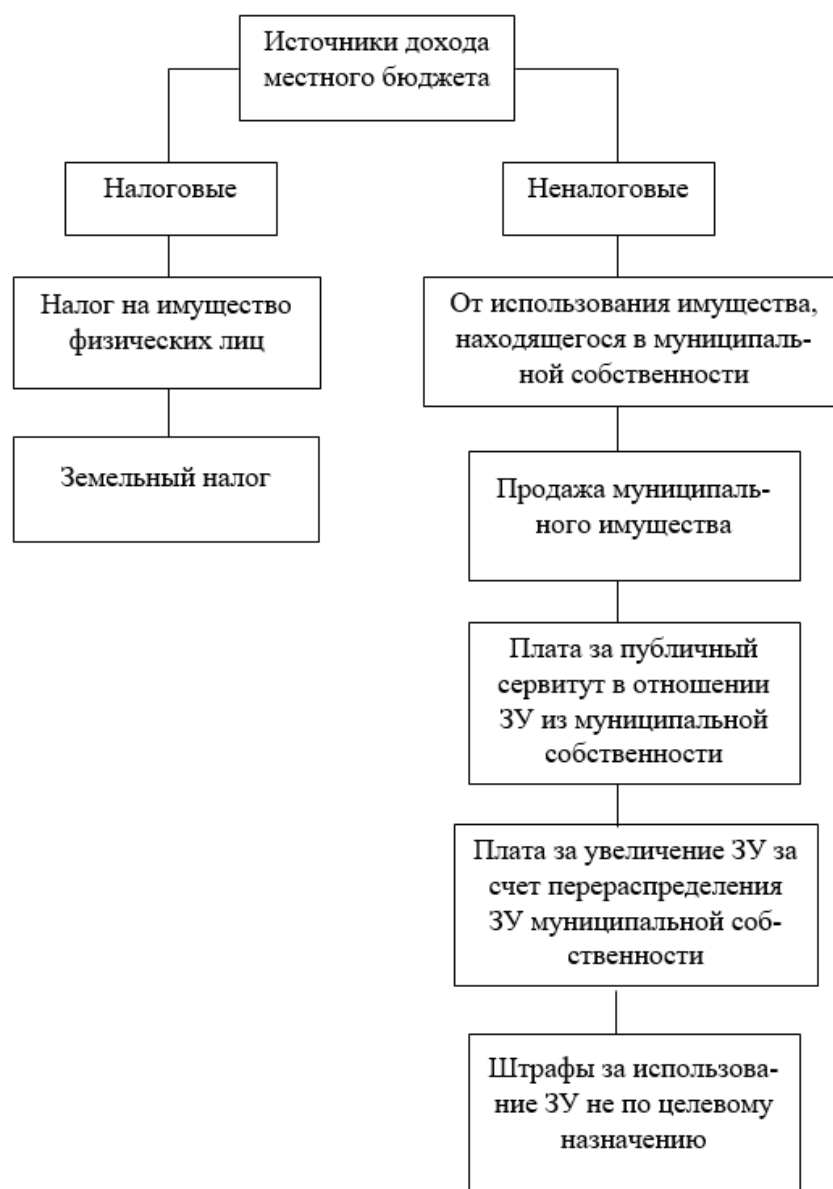


Рисунок 13 – Источники пополнения местного бюджета, зависящие от кадастровой стоимости

Согласно отчету об исполнении местного бюджета муниципального образования город Краснодар за 2022 год доход Краснодара составил 51 597 900 млн руб. Доход города Краснодара за 2021 год составил 43 467 100 млн руб. Доход за 2022 год оказался на 15,8 % больше, чем за 2021 год.

На рисунке 14 отражены источники дохода муниципального образования город Краснодар за 2022 год, зависящие от КС.

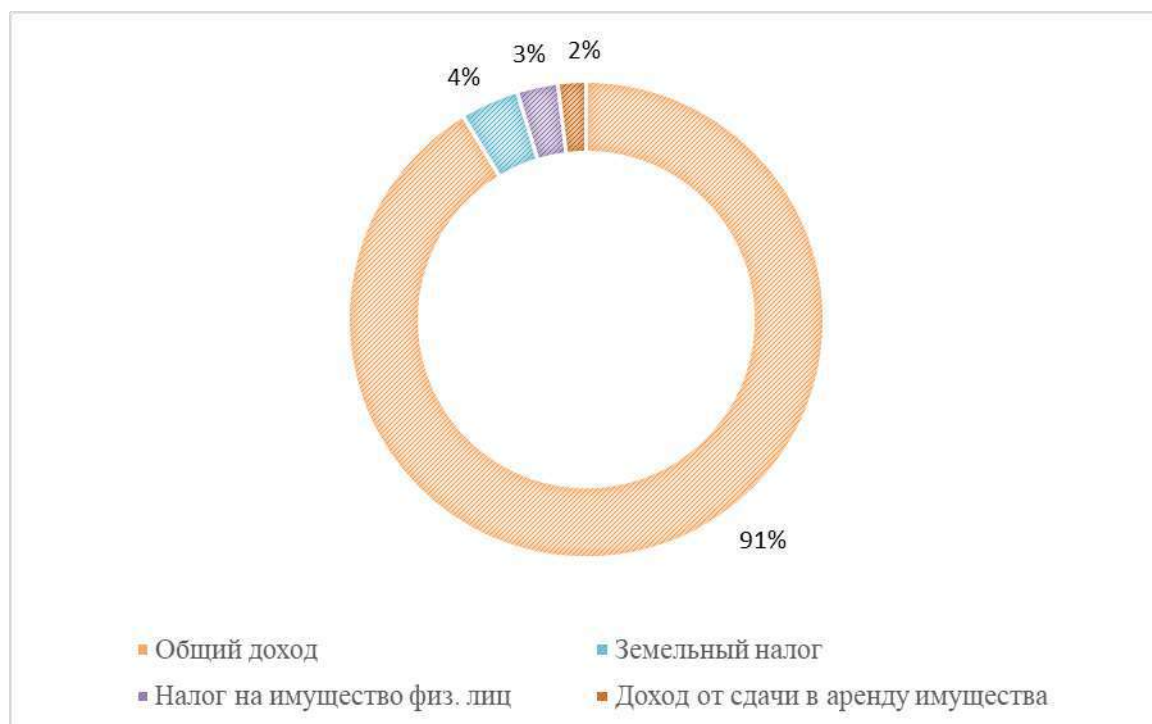


Рисунок 14 – Источники дохода муниципального образования город Краснодар за 2022 год, зависящие от кадастровой стоимости

Исходя из рисунка 14 можно сделать вывод, что 4 % всех доходов составляет земельный налог, 3 % составляет налог на имущество физических лиц, а 2 % приходится на доход от сдачи в аренду имущества.

Таким образом, местный бюджет содержит в себе 9 % источников дохода у которых в качестве расчетной базы используется КС.

Земельный налог – налоговый платеж, который взимается с владельцев земельных участков. В качестве плательщиков земельного налога могут выступать как граждане, владеющие в частной собственности, так и организации,

имеющие в распоряжении земельные участки для реализации своей деятельности [44].

Для исчисления земельного налога применяются налоговые ставки. Налоговые ставки для земельных участков утверждаются нормативно-правовыми актами органов муниципальных образований и зависят от вида использования земельного участка.

На рисунке 15 отображена часть значений ставок земельного налога в соответствии с решением городской Думы Краснодара «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования город Краснодар».

В отношении земельных участков, предназначенных для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, среднеэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), общежитий	0,3 %
В отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), блокированной жилой застройки, земельных участков общего назначения, и используемых для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности	0,1 %
В отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), блокированной жилой застройки, земельных участков общего назначения, и используемых для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;	0,4 %
В отношении земельных участков, предназначенных для ведения огородничества, садоводства	0,3 %

Рисунок 15 – Часть значений ставок земельного налога в муниципальном образовании город Краснодар

Таким образом, земельный налог рассчитывается по следующей формуле:

$$H = KC \times D_{\text{ПС}} \times HС \times K_{\text{В}}, \quad (2)$$

где KC – KC земельного участка, руб.;

$D_{\text{ПС}}$ – размер доли в праве собственности;

$HС$ – налоговая ставка, %;

$K_{\text{В}}$ – коэффициент периода владения.

Таким образом, KC и земельный налог неразрывно связаны друг с другом. KC используется для определения размера налога и является одним из основных параметров при определении налоговой базы.

KC также находит свое место в процессе расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом. Аренда земель, находящихся в муниципальной собственности – это выгодный и стабильный источник дохода для органов местного самоуправления в результате чего, они сохраняют контроль над своей собственностью. Предоставляя свою недвижимость в аренду с условием целевого использования, органы местного самоуправления могут извлекать выгоду, не передавая фактически право собственности на объект. Такой подход позволяет сберечь контроль над имуществом и одновременно получать дополнительный доход [40].

В случае, когда земельные участки из муниципальной собственности предоставляются в пользование без торгов, то арендная плата определяется на базе KC такого земельного участка в соответствии с ЗК РФ.

Таким образом, когда происходит распоряжение муниципальным имуществом, средства от этого действия направляются в казну муниципального образования. Правильный расчет KC имеет ключевое значение для определения выкупа и стоимости аренды земельного участка. Кроме того, доходность муниципального образования напрямую зависит от того, насколько правильно была рассчитана KC .

2 Анализ результатов и перспектив государственной кадастровой оценки земель жилой застройки в Краснодарском крае

2.1 Анализ динамики изменения площади земель жилой застройки в структуре земельного фонда региона

В настоящее время передовым и развивающимся регионом в Краснодарском крае является Краснодарский край. Краснодарский край находится в составе Южного регионального округа и состоит из 38 районов, 15 городов краевого значения, 11 городов районного значения, 21 поселка городского типа, 389 сельских округов и 1717 сельских пунктов [50]. На рисунке 16 представлена карта муниципального устройства Краснодарского края.



Рисунок 16 – Карта муниципального устройства Краснодарского края

Краснодарский край имеет диверсифицированную экономику, включающую в себя различные отрасли:

1. Сельское хозяйство является одним из основных направлений экономики Краснодарского края. Край занимает одно из лидирующих мест в производстве различных культур: зерновых, овощей, фруктов, винограда.

2. Промышленность. Одним из основных направлений промышленности является производство продуктов питания, включая мясо- и молокоперерабатывающую, кондитерскую отрасли. Также развито производство металлообработки, машиностроения, химии, текстильной и легкой промышленности.

3. Туризм. Краснодарский край знаменит своими курортами, которые ежегодно привлекают туристов из различных стран мира. В крае популярными курортами являются: города-курорты Сочи и Анапа.

4. Транспорт и логистика. Благодаря своему географическому положению на перекрестке магистралей, Краснодарский край является важным транспортным узлом региона.

Строительство также является важной отраслью экономики Краснодарского края и в последние годы активно развивается. В регионе строятся жилые дома, складские и производственные помещения, объекты социальной инфраструктуры, как например, школы, больницы, спортивные сооружения. Также, в регионе строятся объекты туристической инфраструктуры в связи с увеличением туристического потока.

Краснодарский край является передовым регионом на строительном рынке России, что позволяет ему занимать заслуженное место на лидирующих позициях в экономике страны.

В целом, Краснодарский край имеет хорошо развитую экономику в ряде отраслей, что обеспечивает стабильность и диверсификацию доходов региона.

По мнению научного деятеля профессора, д. э. н. Клочко Е. Н., в последние годы в Краснодарском крае успешно были реализованы крупные девелоперские проекты, которые не только позволили улучшить транспортную и инженерно-коммунальную инфраструктуру, но и привлекли масштабные влива-

ния инвестиций. Это дало заметный подъем инвестиционного климата в регионе, что сделало возможным реализацию долгосрочных планов наращивания потенциала края [24].

В условиях активного развития строительства, прироста населения, совершенствования инфраструктуры и социальной сферы Краснодарского края земельный фонд всегда находится в динамике. В таблице 3 представлена динамика распределения земельного фонда Краснодарского края по категориям земель на 2018, 2020, 2022 года.

Таблица 3 – Распределение земельного фонда Краснодарского края по категориям земель на 2018, 2020, 2022 года

Категории земель	Площадь в тыс. га					
	на 01.01.2018	% от общей	на 01.01.2020	% от общей	на 01.01.2022	% от общей
Земли сельскохозяйственного назначения	4715,0	62,5	4695,3	62,2	4683	62,1
Земли населенных пунктов	627,5	8,31	649,7	8,6	653,3	8,7
Земли промышленности	148,7	1,97	147,2	1,98	148,9	1,98
Земли особо охраняемых территорий	378,8	5,02	378,7	5,02	378,5	5,02
Земли лесного фонда	1211,2	16,0	1210,9	16,0	1220,2	16,0
Земли водного фонда	324,6	4,3	325,1	4,3	323,7	4,3
Земли запаса	142,7	1,9	141,6	1,9	140,9	1,9
ИТОГО:	7548,5	100	7548,5	100	7548,5	100

Анализируя таблицу 3 можно сказать, что площадь земель населенных пунктов имеет тенденцию постоянно расти. Также постоянной динамике поддается общая площадь земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно действующему законодательству на территории России существует 3 формы собственности: государственная, муниципальная и частная собственность. Проанализируем распределение форм собственности в разрезе категории земель населенных пунктов Краснодарского края за 2022 год (рисунок 17).

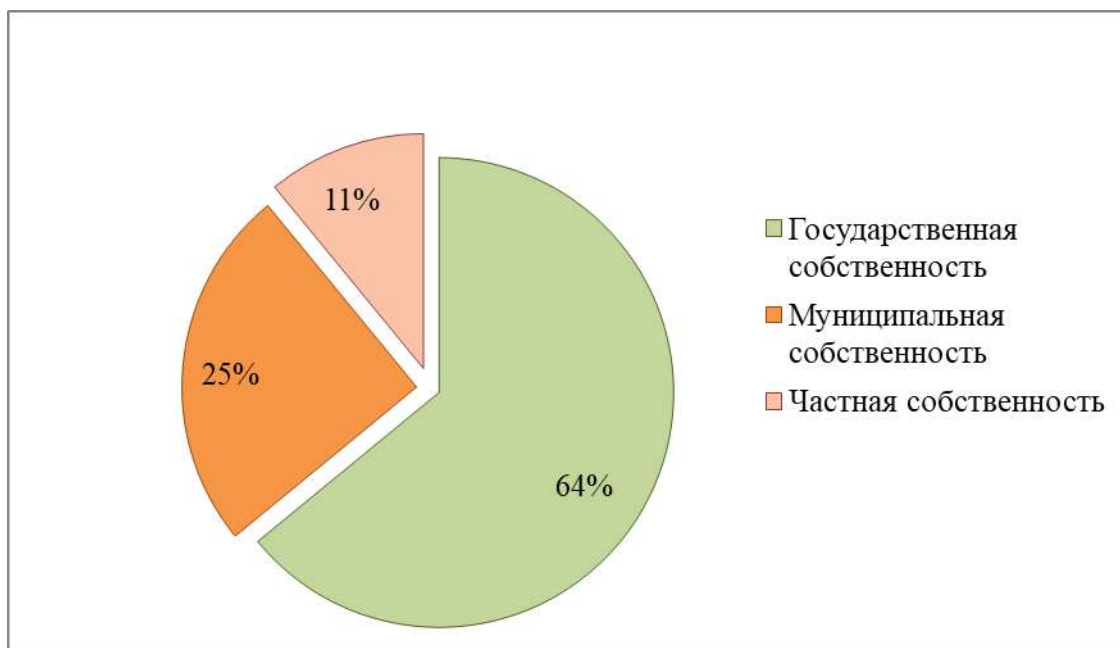


Рисунок 17 – Распределение форм собственности в разрезе категории земель населенных пунктов Краснодарского края за 2022 год

И статистики видно, что в составе земель населенных пунктов преобладают земли государственной собственности и малую часть составляет частная собственность.

В Краснодарском крае существует достаточно большая зона жилой застройки, представленная землями, на которых возможно строительство жилых домов, квартирных комплексов и инфраструктуры для жильцов. Эти земли хорошо организованы и находятся как в городских, так и в пригородных районах края.

Развитие жилой застройки в регионе осуществляется в соответствии с государственными программами и планами по благоустройству жилых районов. Одним из направлений развития является создание новых микрорайонов с современной инфраструктурой. В целом, земли жилой застройки в Краснодарском крае представляют собой перспективное направление для инвестирования.

В таблице 4 представлены значения площади жилой застройки категории земель населенных пунктов за период с 2018 года по 2021 год в Краснодарском крае.

Таблица 4 – Значения площадей жилой застройки категории земель населенных пунктов за период с 2018 года по 2021 год в Краснодарском крае

Год	Значение, тыс. га
2018	34,9
2019	35,1
2020	35,2
2021	35,7

Анализируя представленные значения можно сказать, что площадь земель жилой застройки постоянно растет.

2.2 Сравнительный анализ результатов туров оценки кадастровой стоимости земель жилой застройки в регионе

Как говорилось ранее, систему проведения ГКО регулирует уполномоченный орган субъекта Российской Федерации. На территории Краснодарского края таким органом является департамент имущественных отношений Краснодарского края (далее – ДИО КК). Бюджетным учреждением, наделенным полномочиями по определению КС на территории Краснодарского края является государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» (далее – бюджетное учреждение Краснодарского края), которое, соответственно, является подведомственным органом ДИО КК.

С момента вступления в силу Закона № 237-ФЗ бюджетное учреждение Краснодарского края определило стоимость в отношении 21 452 846 объектов недвижимости, из них 9 699 604 земельных участков. КС в отношении данного

количества объектов недвижимости была определена в рамках ст. 16 Закона № 237-ФЗ и проведения ГКО [49].

На рисунке 18 представлены результаты ГКО, выполненной бюджетным учреждением Краснодарского края в рамках Закона № 237-ФЗ.



Рисунок 18 – Результаты государственной кадастровой оценки, выполненной ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» в рамках Федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Как видно и рисунка, бюджетное учреждение Краснодарского края в соответствии с обновленным законодательством впервые оценил земельные участки из состава земель населенных пунктов в 2020 году. Указанный тур государственной оценки был проведен в соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 15.03.2018 № 481 «О проведении ГКО на территории Краснодарского края в 2019 и 2020 годах».

В соответствии с действующими положения законодательства на дату проведения указанной государственной оценки бюджетное учреждение Краснодарского края руководствовалось методическими указаниями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226.

Перечень объектов оценки был составлен по состоянию на 01.01.2020, в указанный перечень было включено 2 195 413 земельных участков. В результате анализа данного перечня было выявлено ряд недочетов:

- в отношении 0,4 % земельных участков от общего количества отсутствуют сведения о виде разрешенного использования по документу;
- в отношении 1,5 % земельных участков от общего количества отсутствуют сведения о виде разрешенного использования в соответствии классификатором, утвержденным приказом Росреестра;
- в отношении 1 455 земельных участков нарушена структура пространственных данных.

Далее подробнее рассмотрим статистические данные, подготовленные бюджетным учреждением Краснодарского края в разрезе оценочной группы 21 «Малоэтажная жилая застройка». В таблице 5 содержатся общие сведения об объектах оценки рассматриваемой группы.

Таблица 5 – Структура объектов оценки оценочной группы 21 «Малоэтажная жилая застройка»

Код расчета вида использования	Наименование вида использования	Количество объектов, шт.	Доля, %
02:010	Индивидуальное жилищное строительство в целом	772 274	45,11
02:010/1	Индивидуальное жилищное строительство в целом	6 651	0,39
02:013	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом	14 296	0,83
02:013/1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в целом	180	0,01
02:020	Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом	913 036	53,33
02:020/1	Ведение личного подсобного хозяйства с правом застройки в целом	1 278	0,07
02:030	Блокированная жилая застройка в целом	4 292	0,25
02:030/1	Блокированная жилая застройка в целом	107	0,01
Итого:		1 712 114	100

Наибольшее количество земельных участков данной группы используется для ведения личного подсобного хозяйства с правом застройки, а также для индивидуального жилищного строительства.

Согласно данным бюджетного учреждения Краснодарского края, полученным по результатам проведения ГКО земель населенных пунктов, наибольшее количество земельных участков группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» расположено в диапазоне площадей до 1 500 кв. м, что составляет 72,27 % земель этой группы. Наименьшее количество в диапазоне более 10 000 кв. м, что составляет лишь 0,17% от общего числа объектов.

С целью актуализации данных о рыночной обстановке на территории Краснодарского края, а также для проведения проверки достоверности и корректности результатов определения КС бюджетным учреждением Краснодарского края были сформированы значения (минимальных, средних и максимальных) удельных показателей КС по каждой оценочной группе в разрезе муниципальных образований Краснодарского края.

На рисунке 19 представлены значения удельных показателей КС для группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» в разрезе муниципальных образований на 01.01.2020

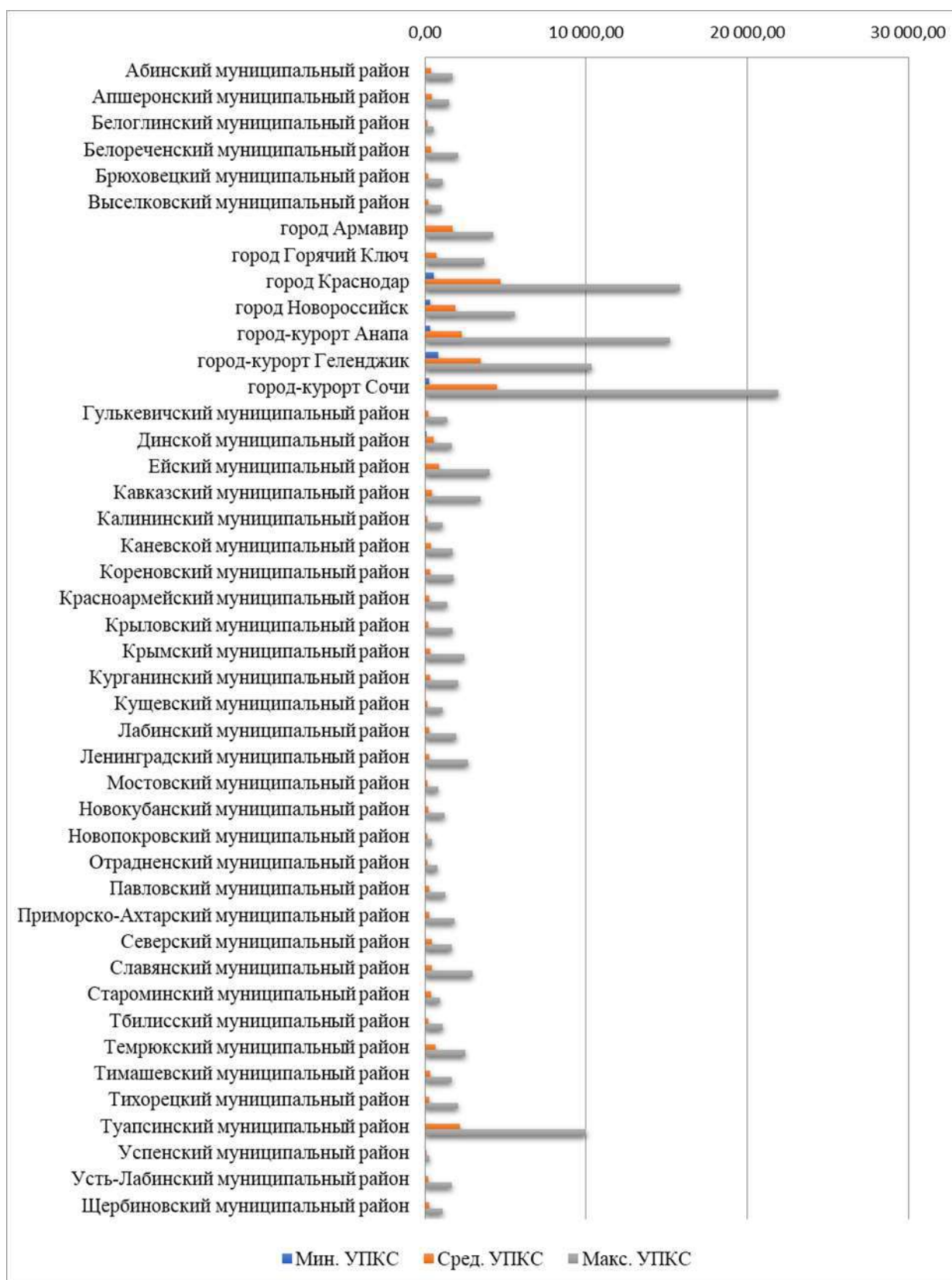


Рисунок 19 – Значения удельных показателей кадастровой стоимости для группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» в разрезе муниципальных образований на 01.01.2020

Максимальный удельный показатель КС составляет 21 935,98 руб./кв. м и соответствует городу-курорту Сочи.

Результаты работ по государственной кадастровой оценке земельных участков из состава земель населенных пунктов утверждены приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 05.10.2020 № 1882 «Об утверждении результатов определения КС земельных участков из состава земель населенных пунктов на территории Краснодарского края».

Тур ГКО, проведенной в 2022 году, был осуществлен согласно обновленным положениям Закона № 237-ФЗ. Так, в 2022 году на территории всех субъектов Российской Федерации должна была быть проведена государственная оценка в отношении всех учтенных в ЕГРН земельных участков. С этого момента устанавливается единый цикл проведения оценки на территории всей страны.

Очередной тур ГКО должен проводиться по истечении четырех лет после последней государственной оценки соответствующих объектов недвижимости.

На территории Краснодарского края в соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 27.04.2021 № 845 «О проведении ГКО земельных участков на территории Краснодарского края в 2022 году» в 2022 году была проведена государственная оценка земельных участков всех категорий, включая земли запаса.

С 01.03.2022 в законную силу вступили Методические указания. В процессе определения КС земельных участков в рамках указанного тура бюджетное учреждение Краснодарского края руководствовалось указанным нормативно-правовым актом.

Перечень объектов оценки был составлен по состоянию на 01.01.2022, в указанный перечень было включено 2 739 246 земельных участков. В результате анализа данного перечня было выявлено ряд недочетов:

- в отношении 0,37 % земельных участков от общего количества отсутствуют сведения о виде разрешенного использования по документу;

– в отношении 1,8 % земельных участков от общего количества отсутствуют сведения о виде разрешенного использования в соответствии классификатором, утвержденным приказом Росреестра.

– в отношении 563 земельных участков от общего количества некорректно установлены границы.

В таблице 6 представлены сведения о распределении земельных участков по категориям земель в рамках составленного перечня объектов оценки.

Таблица 6 – Сведения о распределении земельных участков по категориям земель в рамках составленного на 2022 год перечня объектов оценки

Характеристики	Количество объектов оценки	
	всего единиц	процентное соотношение, %
Земли сельскохозяйственного назначения	424 457	15,50
Земли населенных пунктов	2 271 678	82,93
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	22 789	0,832
Земли особо охраняемых территорий и объектов	6 739	0,246
Земли лесного фонда	10 305	0,376
Земли водного фонда	898	0,033
Земли запаса	545	0,020
Данные отсутствуют	8	0,0003
Категория не установлена	1 827	0,067
ИТОГО:	2 739 246	100

Из таблицы видно, что большее количество земельных участков расположено в границах населенных пунктов. В отношении 1 827 земельных участков не установлена категория земель, что может привести к неточности определения их КС.

На рисунке 20 представлены значения удельных показателей КС для группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» в разрезе муниципальных образований на 01.01.2022.

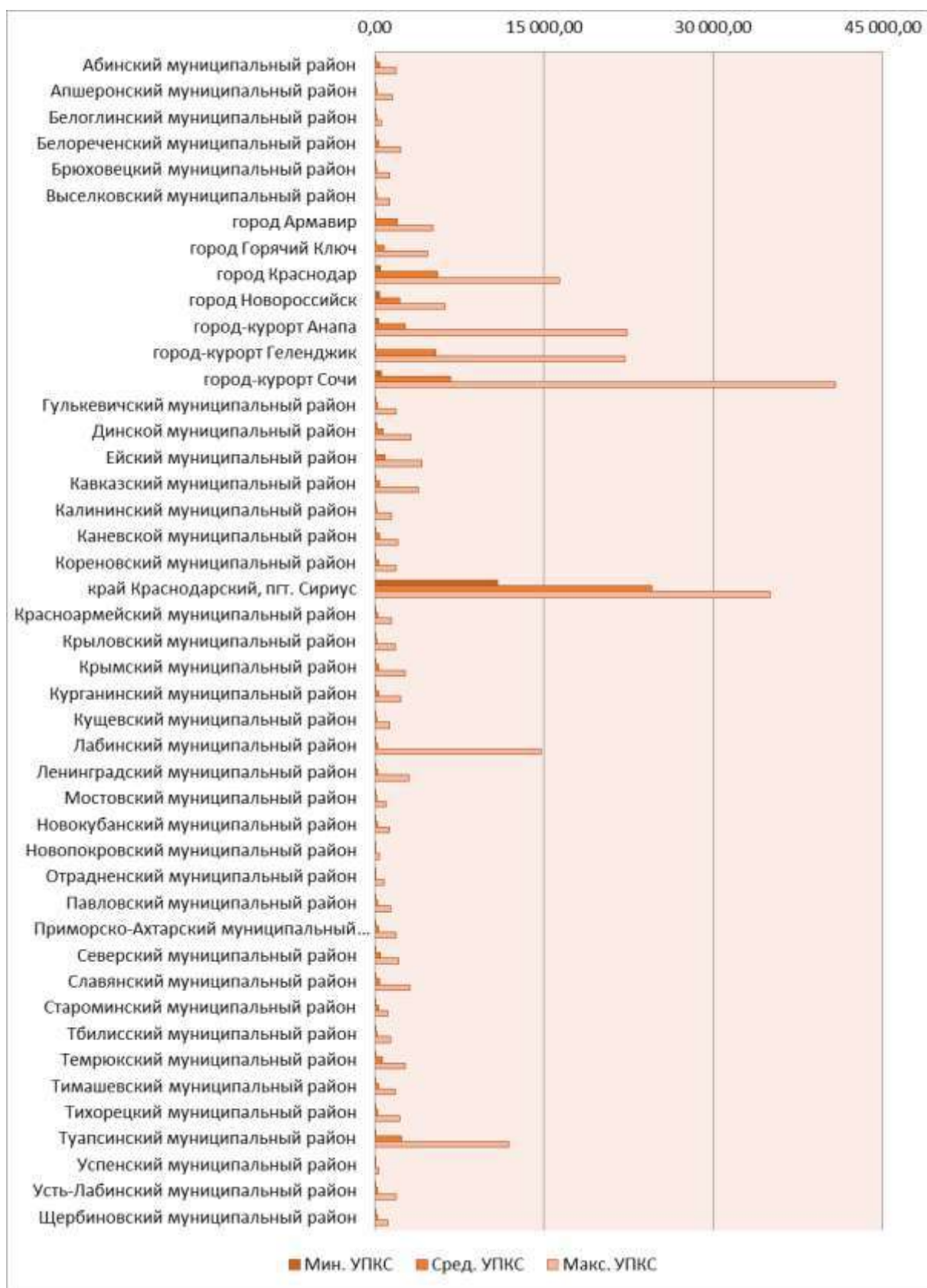


Рисунок 20 – Значения удельных показателей кадастровой стоимости для группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» в разрезе муниципальных образований на 01.01.2022

Максимальный удельный показатель КС составляет 40 863,36 руб./кв. м и соответствует данный показатель городу-курорту Сочи.

Рассмотрим более подробно значения удельных показателей КС для оценочной группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» по городам-курортам Сочи и Анапа на 01.01.2020 и 01.01.2022 года (рисунок 21).

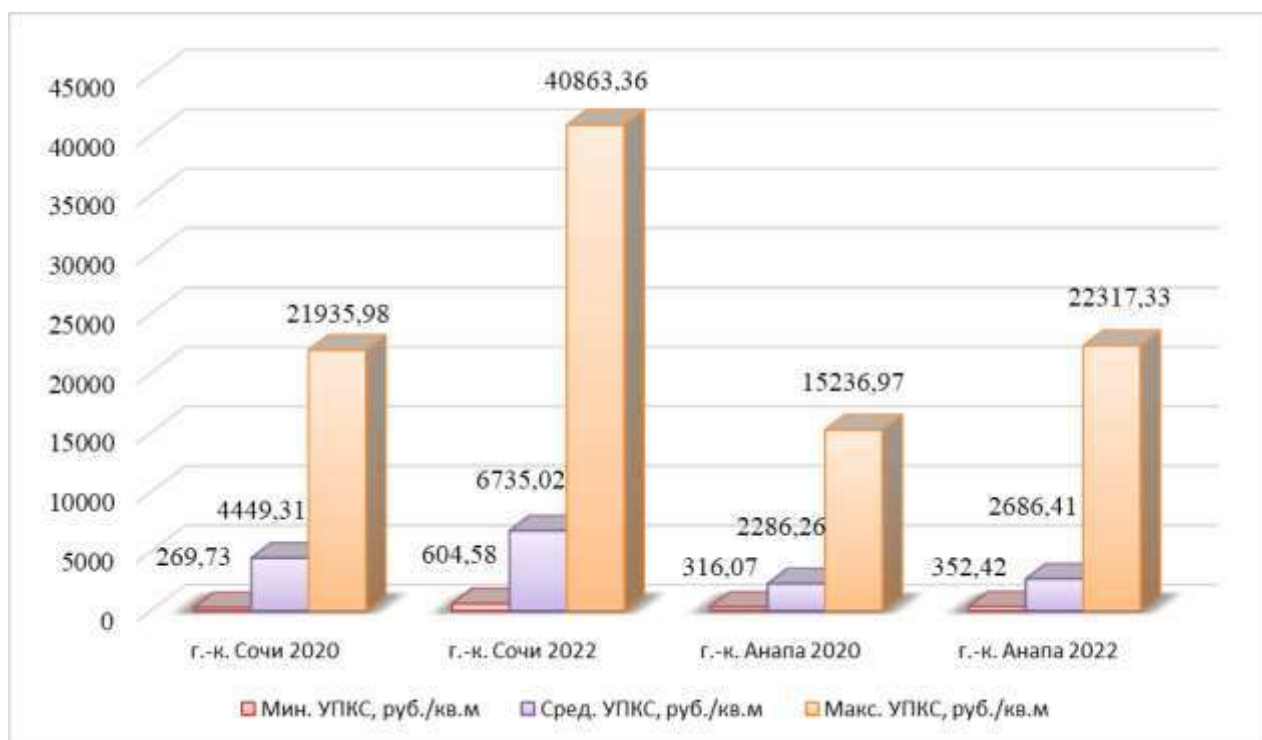


Рисунок 21 – Значения удельных показателей кадастровой стоимости для оценочной группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» по городам-курортам Сочи и Анапа на 01.01.2020 и 01.01.2022

Исходя из приведенной динамики, можно сказать, что величина удельных показателей по двум городам за два года резко увеличилась.

Сочи – один из самых популярных курортов в России, и поток туристов в данном городе-курорте очень высокий. В течение года курорт посещают как граждане России, так и зарубежные туристы.

Спрос на недвижимость в данном городе высокий. Стоимость недвижимости в Сочи зависит от многих факторов, таких как: местоположение, состоя-

ние объекта, площадь. К тому же, спрос на недвижимость в Сочи может меняться в зависимости от сезона и экономической ситуации в регионе.

Таким образом обуславливается причина активного роста значения удельного показателя КС на территории города-курорта Сочи.

Город-курорт Анапа также является достаточно популярным курортом, особенно данный курорт предпочтителен для детей младших возрастов. В 2021 году в Анапе начались работы по строительству новых объектов курортной инфраструктуры, включая гостиницы, рестораны и развлекательные комплексы.

Экологический туризм также развивается в Анапе, благодаря паркам и заповедникам, в связи с этим, привлекается большое количество туристов.

Данные факторы также обосновывают увеличение значения удельного показателя КС на территории города-курорта Анапа.

Также можно добавить, что 2020-2021 года являются периодом постковида, данное явление является фактором торможения в развитии всех секторов экономики, как на уровне муниципальных образований, так и для страны в целом.

На рисунке 22 представлены значения удельных показателей КС для оценочной группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» по Абинскому и Славянскому районам на 01.01.2020 и 01.01.2022 года.

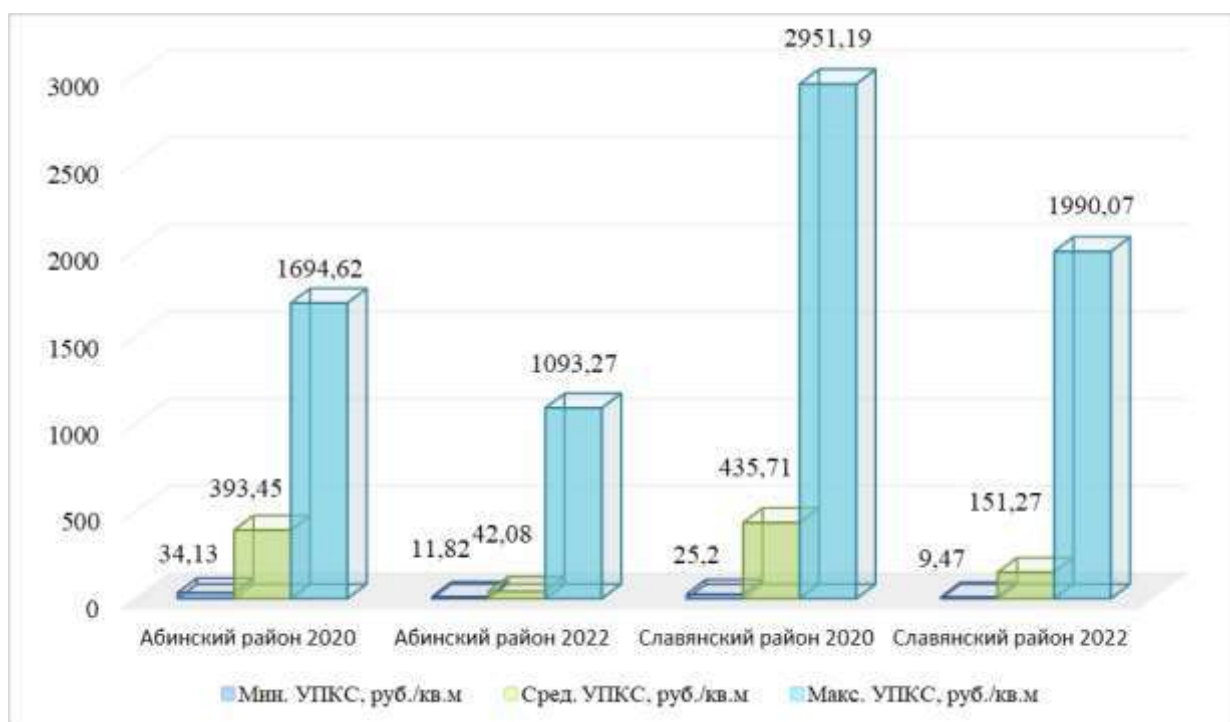


Рисунок 22 – Значения удельных показателей кадастровой стоимости для оценочной группы 21 «Малоэтажная жилая застройка» по Абинскому и Славянскому районам на 01.01.2020 и 01.01.2022

Исходя из приведенной динамики, можно сказать, что величина удельных показателей по двум районам за два года значительно уменьшается.

Экономика Абинского и Славянского районов практически идентична и традиционно основывается на сельском хозяйстве и промышленности. На территории указанных районов успешно возращаются зерновые культуры (пшеница, ячмень, кукуруза), овощи, а также фрукты (яблоки, груши, виноград). Промышленность включает в себя производство строительных материалов, текстильную промышленность и пищевую промышленность. Однако согласно статистическим данным с 2021 года в данных районах наблюдается снижение численности населения. Данное явление может быть связано с оттоком населения в более крупные города региона, ввиду мало развитой инфраструктуры, социальной отрасли и недостатка рабочих мест.

Данные факторы могут указывать на уменьшение значений удельных показателей КС двух районов.

2.3 Проблемы государственной кадастровой оценки земель жилой застройки и пути их решения в регионе

На современном этапе экономического развития России вопрос о КС ставится все чаще. Опираясь на статистические данные о результатах определения КС можно проследить тенденцию роста КС объектов недвижимости, в отдельных ситуациях КС значительно превышает рыночную стоимость, что создает дополнительное налоговое обременение [21].

Согласно законодательству, КС объектов недвижимости не равна рыночной стоимости. В основе двух данных понятий лежит принципиально разный смысл.

Как говорилось ранее, КС отражает результат оценки объектов недвижимости, полученной на определенную дату, с учетом ряда ценообразующих факторов. Под рыночной стоимостью понимают оценочную стоимость, которую объект может иметь на рынке объектов недвижимости в конкретный момент времени. Она определяется рыночными факторами, такими как спрос и предложение на рынке недвижимости, состояние экономики региона, наличие объектов инфраструктуры вблизи недвижимости.

По мнению научного деятеля доцента, к. т. н. Ильиных А. Л., рыночная стоимость объектов недвижимости косвенно влияет на определение КС. Однако, главной задачей государства является создание нормативно-правовой базы, которая позволит проводить оценку и расчет КС с учетом всех факторов, которые могут влиять на рыночную стоимость объекта. Это поможет получить объективную оценку стоимости объекта и избежать искажений результатов оценки. В случае занижения КС объекта, местные бюджеты потерпят финансовые убытки, а в случае завышения – возможно увеличение социальной напряженности и обращений с претензиями к КС. Поэтому важно обеспечить правильный и справедливый расчет КС [18].

Таким образом, отличием КС от рыночной стоимости заключается главным образом в целях их определения. КС определяется органами государствен-

ной власти и используется для расчета налогов. Рыночная стоимость, напротив, определяется на рынке посредством взаимодействия покупателей и продавцов и является «коммерческой ценой».

Учитывая тот факт, что на процесс определения КС объектов влияет большое количество факторов, то необходимо устанавливать связь между величиной КС объектов и достоверности таких сведений.

Так, определение КС земельных участков из состава земель населенных пунктов негласно является преимущественным процессом и достаточно трудоемким ввиду того, что именно в данной категории земель сосредоточено большое количество коммерческих объектов и объектов, предназначенных под жилую застройку.

Одной из особенностей земель населенных пунктов является их высокая стоимость, которая значительно превышает стоимость других категорий земель. Это обусловлено высокой урбанизированностью и большим количеством финансовых вложений, которые требуются для обустройства и инженерного обеспечения таких территорий, а также создания социальной инфраструктуры. Именно этот фактор лежит в основе формирования бюджетов городов. Кроме того, уплата имущественного налога и арендной платы на основе КС недвижимости является значимой составляющей в формировании бюджетных доходов городов. Однако, для обеспечения правильного функционирования городских бюджетов и развития городской инфраструктуры, необходимо точно определять КС земель населенных пунктов [26].

В настоящее время существует ряд причин, которые могут тем или иным образом негативно влиять на результаты определения КС объектов недвижимости в целом:

1. Некорректная информация об объектах недвижимости, содержащаяся в ЕГРН.

Предоставляемая кадастровым оценщикам исходная информация по объектам оценки в ЕГРН может содержать неточности и неполные данные, которые ограничивают возможности экономического обоснования КС. Например,

описание земельных участков и объектов капитального строительства может быть неполным, а информация о нахождении объекта в границах зоны с особыми условиями использования территории может отсутствовать. Такие неточности в исходных данных могут привести к некорректному определению КС объектов, которая будет либо занижена, либо завышена по сравнению с рыночными показателями [21].

Так, все сведения, содержащиеся в автоматизированной информационной системе государственного кадастра недвижимости и Юстиции (АИС ГKN и АИС Юстиция) с момента вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ были перенесены в федеральную государственную информационную систему ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН). В результате чего в отношении многих земельных участков были перенесены неверные сведения о площади и виде разрешенного использования. Следствием такой проблемы является КС, определенная с учетом неверных характеристик. В настоящее время территориальные управления Росреестра осуществляют процесс верификации, гармонизации и актуализации сведений о характеристиках объектов недвижимости с целью исправления ошибок.

2. Неоднозначность вида разрешенного использования земельного участка.

В некоторых случаях, вид разрешенного использования земельного участка не позволяет однозначно его отнести к конкретной функциональной группе типового перечня видов разрешенного использования. Еще одна проблема заключается в том, что некоторые объекты могут иметь многозначный вид разрешенного использования, либо иметь фактическое использование, которое не соответствует установленному.

3. Отсутствие основных данных о характеристиках объектов недвижимости, содержащихся в ЕГРН.

Предметами влияния на определение КС могут выступать: местоположение объекта, вид разрешенного использования, категория земель. В случае отсутствия таких характеристик невозможно построить оценочную модель, ввиду

чего снижается корректность результатов определения КС. Так, согласно статистическим данным, представленным Управлением Росреестра по Краснодарскому краю по состоянию на 01.01.2022 в ЕГРН отсутствовали следующие характеристики в отношении земельных участков:

- количество земельных участков, по которым в ЕГРН категория земель отсутствует – 2284;

- количество земельных участков, по которым в ЕГРН вид разрешенного использования отсутствует – 2294.

4. Некорректные сведения о рыночной информации.

Отсутствие достоверной информации по совершенным сделкам от органов, уполномоченных предоставлять такую информацию. Также проблемами в части некорректных сведений о рыночной информации могут являться: цены на предложения могут быть искусственно завышены, что искажает реальную динамику на рынке недвижимости и декларирование заниженной цены сделки.

5. Недостаточная экономическая развитость рынка объектов недвижимости в отдельных сегментах и регионе в целом.

Недостаток статистики о сделках при продаже недвижимости является одной из наиболее отрицательных факторов, влияющих на качество определения КС объектов недвижимости. В таких случаях необходимо искать рыночные данные в других регионах, что в свою очередь негативно сказывается на точности оценки и определяет укрупненные показатели, или использовать удельные показатели стоимости, рассчитанные на основе аналогичных объектов.

6. Применение укрупненных показателей в процессе определения КС.

Определение КС в рамках сложившихся методов и подходов означает применение укрупненных значений ценообразующих факторов. Данные аспекты могут приводить к большой разнице кадастровой и рыночной стоимостях объектов недвижимости.

Таким образом, все перечисленные проблемные моменты в системе кадастровой оценки ведут к определению искаженной КС. В случае, когда в процессе определения КС объекта недвижимости попадают несколько проблемных

моментов, то избежать некорректность КС невозможно. Согласно действующим положениям Закона № 237-ФЗ если заинтересованное лицо несогласно с результатами определения КС объектов недвижимости, то такое лицо вправе оспорить результаты КС. На рисунке 23 представлены причины подачи заявления о пересмотре КС объектов недвижимости.

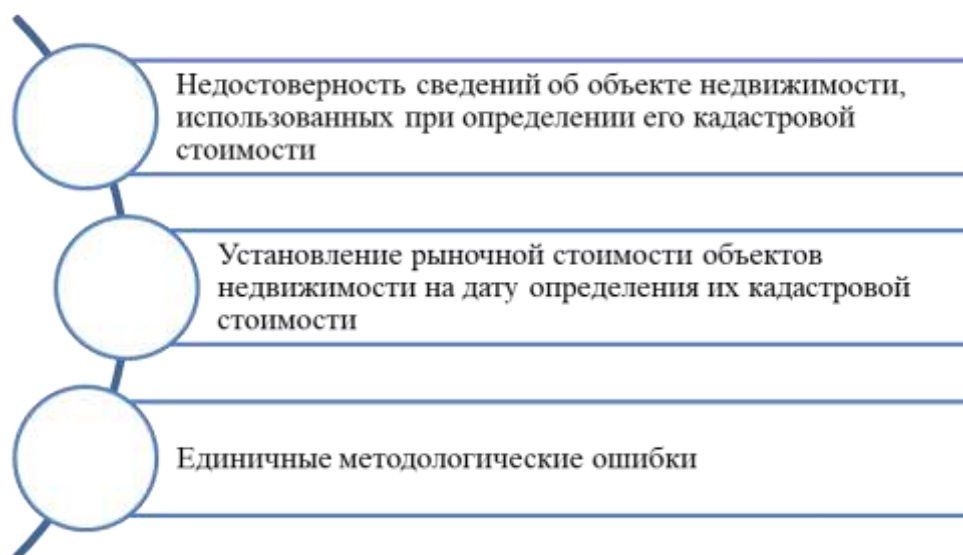


Рисунок 23 – Причины подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости

Оспаривание КС возможно через судебные инстанции или в комиссии при уполномоченном органе субъекта Российской Федерации. На территории Краснодарского края такой комиссией является комиссия по рассмотрению споров о результатах определения КС при департаменте имущественных отношений Краснодарского края, порядок работы которой утвержден приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311 «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения КС».

Так, за 2022 год в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения КС на территории Краснодарского края поступило 136 заявлений о пересмотре результатов определения КС земельных участков, их них: количество

обратившихся: физических лиц – 36, юридических лиц – 99, органов местного самоуправления – 1.

Из общего количества поданных заявлений:

- количество принятых заявлений – 133;
- количество не принятых к рассмотрению заявлений – 3.

Из общего количества принятых комиссией заявлений (133) было принято 531 решение по каждому земельному участку, из них:

- 147 – об отклонении заявлений;
- 384 – об удовлетворении заявлений.

Суммарная величина КС земельных участков, по которым принято решение об удовлетворении заявления:

- до оспаривания – 3 721 593 683,82 руб.;
- после оспаривания – 3 909 225 076,13 руб.

За 2022 год в суде Краснодарского края инициирован 2 917 спор об установленной величине КС земельных участков в размере их рыночной стоимости в отношении 5 922 объектов недвижимости. Суммарная величина КС земельных участков до оспаривания составляла – 95,9 млрд рублей, а после оспаривания – 54,3 млрд рублей.

3 Повышение эффективности принятия решений по управлению земельными ресурсами на основе результатов государственной кадастровой оценки земель жилой застройки Краснодарского края

3.1 Проблемы определения кадастровой стоимости земель жилой застройки в регионе

В результате анализа системы определения КС земельных участков было сформировано мнение о том, что достоверность определения КС напрямую зависит от надежной и полной информации, описывающей правовые, экономические, физические и функциональные свойства оцениваемых объектов недвижимости.

Основываясь на собранной информации о рынке (анализ развитости и динамики предложений на рынке недвижимости в целом), сегменте рынка объектов недвижимости (осуществляется обзор характеристик особенностей функционирования сегментов) определяются ценообразующие факторы, которые характеризуют окружение и сегмент рынка объектов недвижимости [36].

Так, проанализируем обзор рынка земельных участков 21 оценочной группы «Малоэтажная жилая застройка» на территории Краснодарского края.

В рамках указанной группы рассматриваются земельные участки, предназначенные для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки.

Согласно статистическим данным, по Краснодарскому краю имеется ряд доступных источников информации о ценах на рынке земельных участков, на которых представлено большое количество сведений о продаже как застроенных, так и незастроенных земельных участков данного сегмента.

Факторами рыночной информации выступали цены предложения (купля-продажа), а также коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости. В качестве источников таких

данных выступали различные сервисы и информационные порталы, содержащие базы данных о динамике на рынке объектов недвижимости.

На стоимость земельных участков могут оказывать влияние различные факторы: местоположение, географическое расположение, социально-экономическое развитие и инфраструктура.

С целью получения полноценной картины о рыночной обстановке на территории Краснодарского края, а также для получения предельных значений рыночной стоимости объектов недвижимости бюджетным учреждением Краснодарского края в рамках 2 туров ГКО земельных участков из состава земель населенных пунктов были собраны объекты-аналоги и на их основании рассчитаны средняя, минимальная и максимальная стоимость предложений типовых земельных участков 21 оценочной группы «Малоэтажная жилая застройка», сгруппированных по муниципальным районам Краснодарского края.

По состоянию на 01.01.2020 года было рассмотрено 6500 объектов-аналогов, по результатам исследований было выявлено, что наибольшая удельная цена предложений земельных участков рассматриваемого сегмента в Краснодарском крае приходится на город-курорт Сочи – 30 864 руб., минимальная – в Брюховецком районе – 49 руб. (рисунок 24).

По состоянию на 01.01.2022 года было рассмотрено 3662 объекта-аналога, по результатам исследований было выявлено, что наибольшая удельная цена предложений земельных участков рассматриваемого сегмента в Краснодарском крае приходится на город-курорт Сочи – 41 666 руб., минимальная – в Брюховецком районе – 40 руб. (рисунок 25).

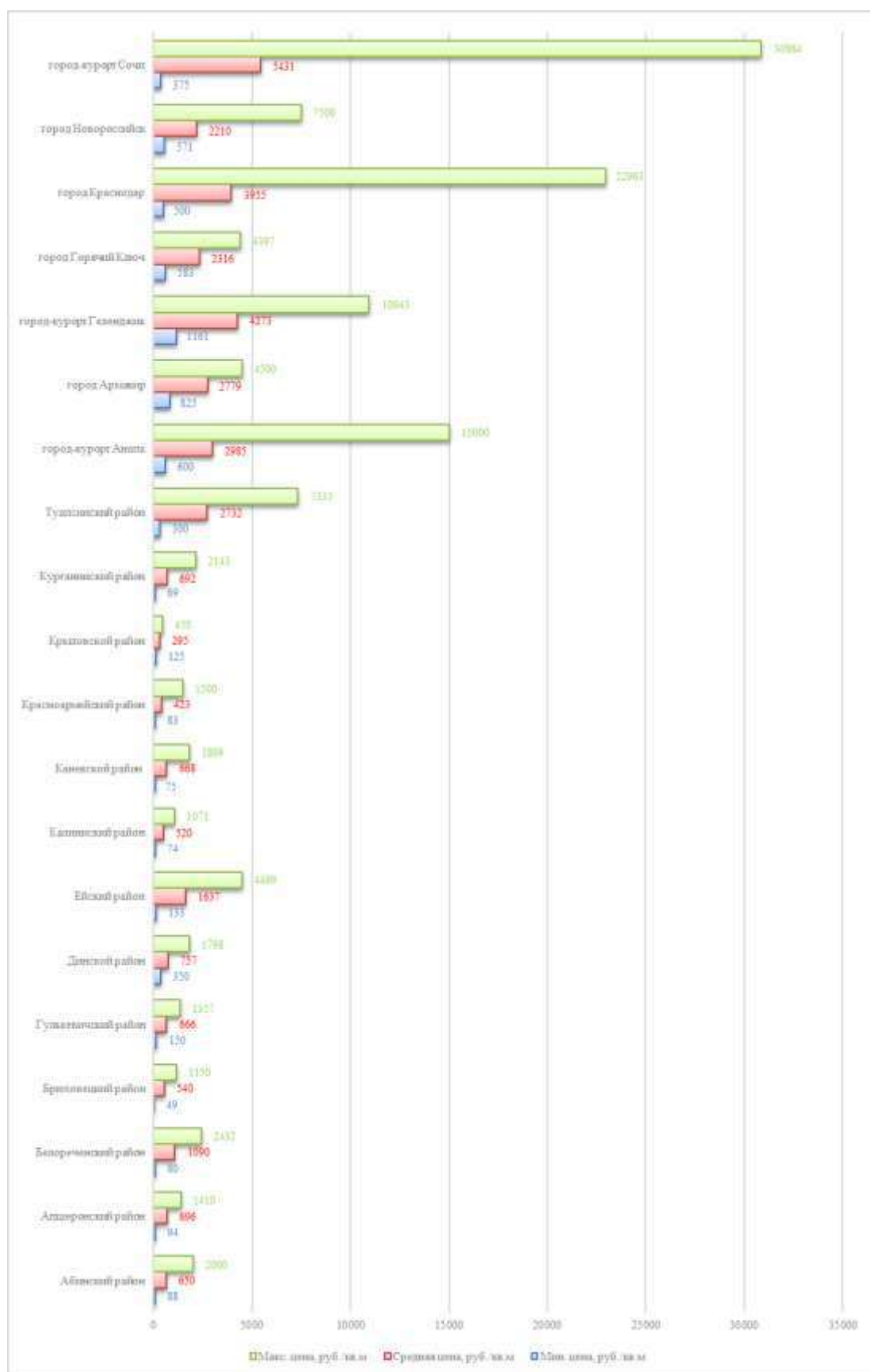


Рисунок 24 – Рыночная цена предложения земельных участков 21 оценочной группы «Малозэтажная жилая застройка» на 01.01.2020

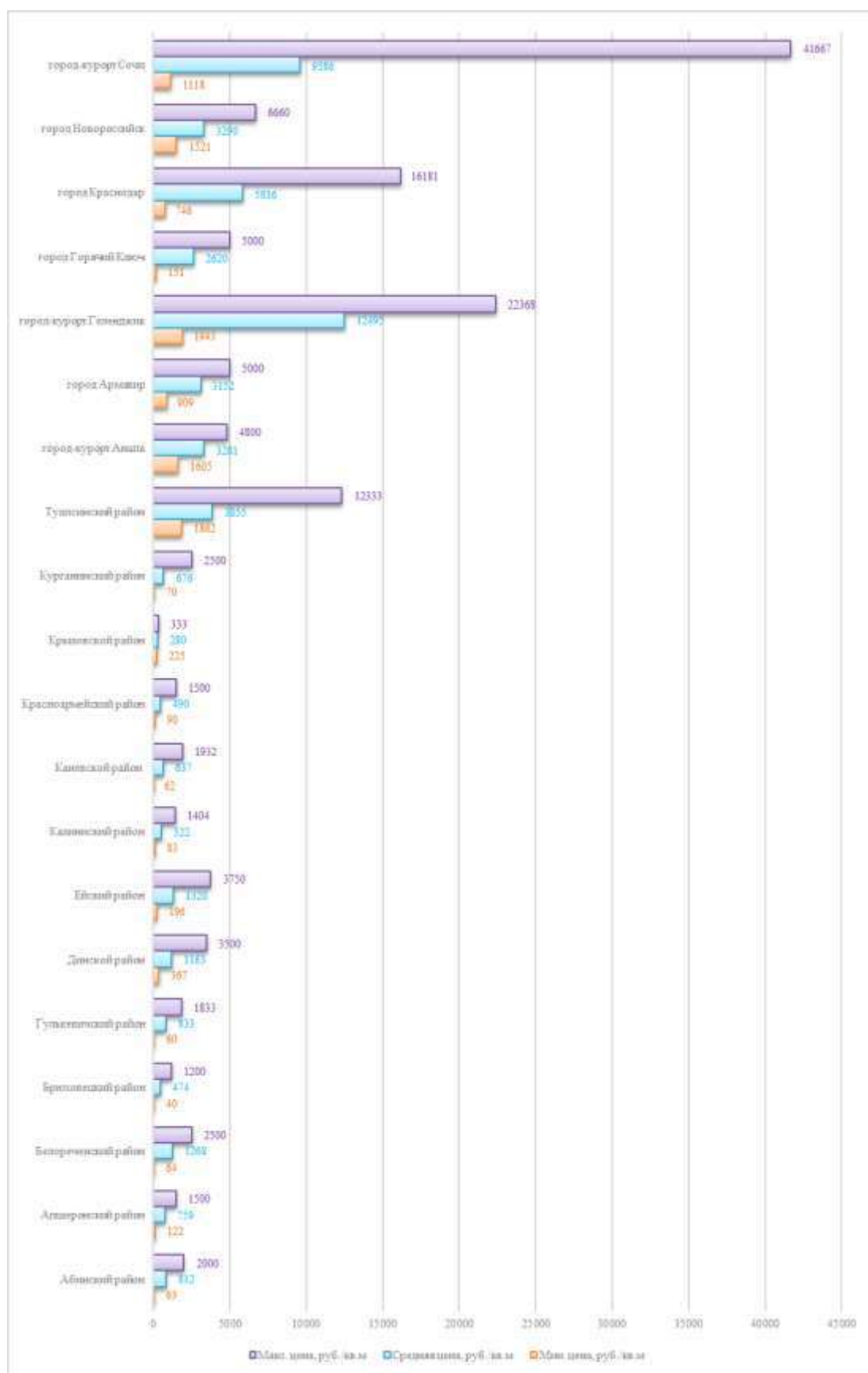


Рисунок 25 – Рыночная цена предложения земельных участков 21 оценочной группы «Малозэтажная жилая застройка» на 01.01.2022

Ценообразующие факторы представляют собой условия, в которых формируется цена объектов недвижимости и состоят из множества переменных, которые влияют на значения, структуру и динамику цен объектов и могут повышать или понижать их. Бюджетное учреждение, проводящее государственную кадастровую оценку, изучает факторы, влияющие на расчет КС, анализирует уровень развития рынка недвижимости в регионе и определяет ценообразующие факторы на основе общепринятого списка и рыночной информации. При сборе данных преимущество отдаётся ценообразующим факторам, связанным непосредственно с объектом недвижимости, его местоположением и окружением, а также учитывается влияние таких факторов на цену [43].

Для оценки КС объектов недвижимости необходимо провести комплексный анализ многих данных, связанных с рынком недвижимости, а также самих объектов. Для этого оценщики бюджетных учреждений рассматривают все собранные данные об объектах и используют их для анализа, зонирования, группировки, составления расчетной модели и расчета КС. Эти данные могут быть получены из разных источников, например, через официальные запросы в органы местного самоуправления или в результате проведения комплексных кадастровых работ и инвентаризации земель. Важно отметить, что сбор и использование этих данных являются критически важными для получения точной и надежной кадастровой оценки объектов недвижимости.

На рисунке 26 представлена схема информационного взаимодействия в результате сбора исходных данных для проведения ГКО земельных участков.

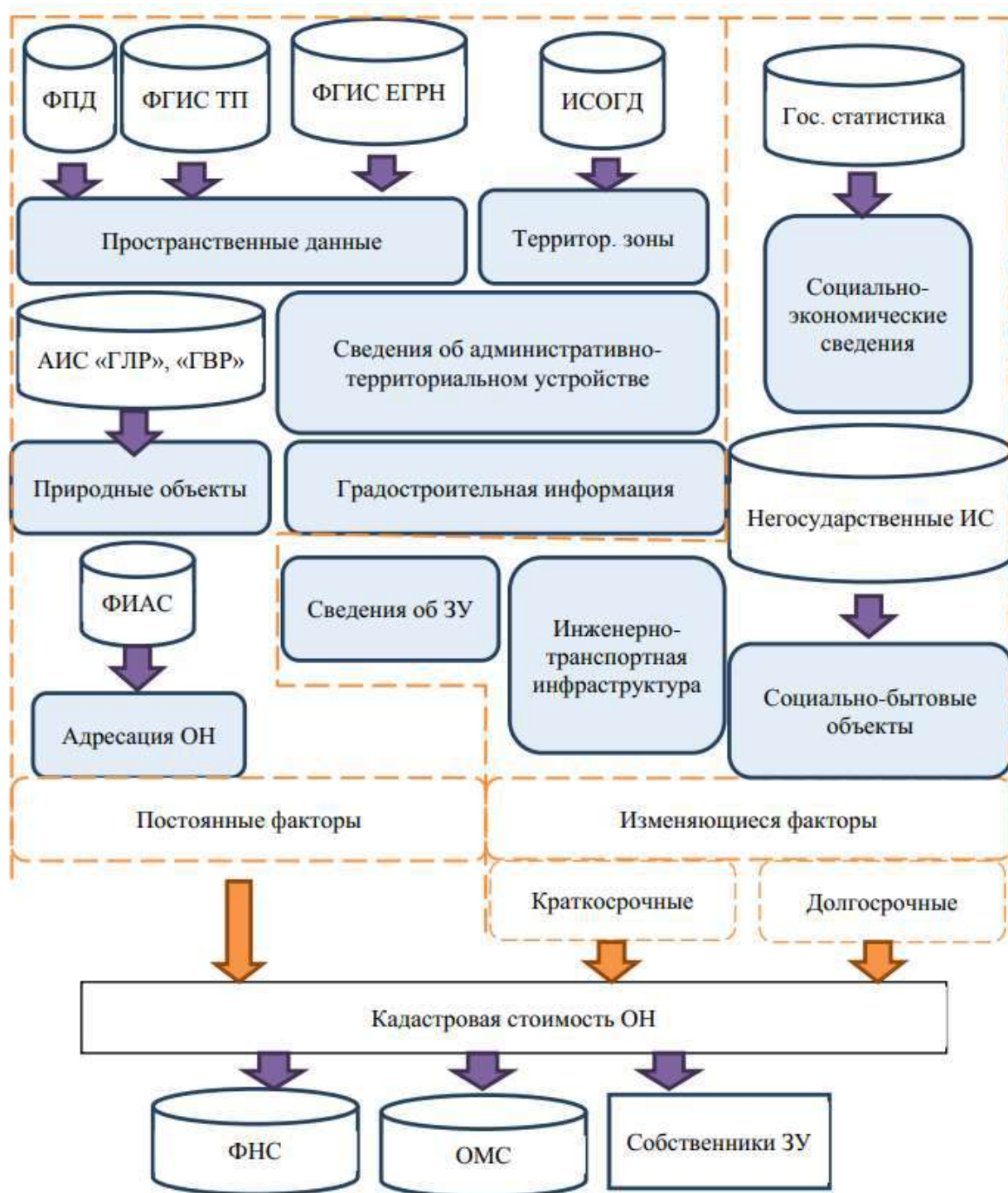


Рисунок 26 – Схема информационного взаимодействия в результате сбора исходных данных для проведения государственной кадастровой оценки земельных участков

Так, согласно законодательству, бюджетные учреждения вправе запрашивать необходимую информацию в органе, располагающем соответствующей информацией.

Как говорилось ранее, КС определяется на конкретную дату для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Основания определения КС объектов недвижимости представлены на рисунке 27.

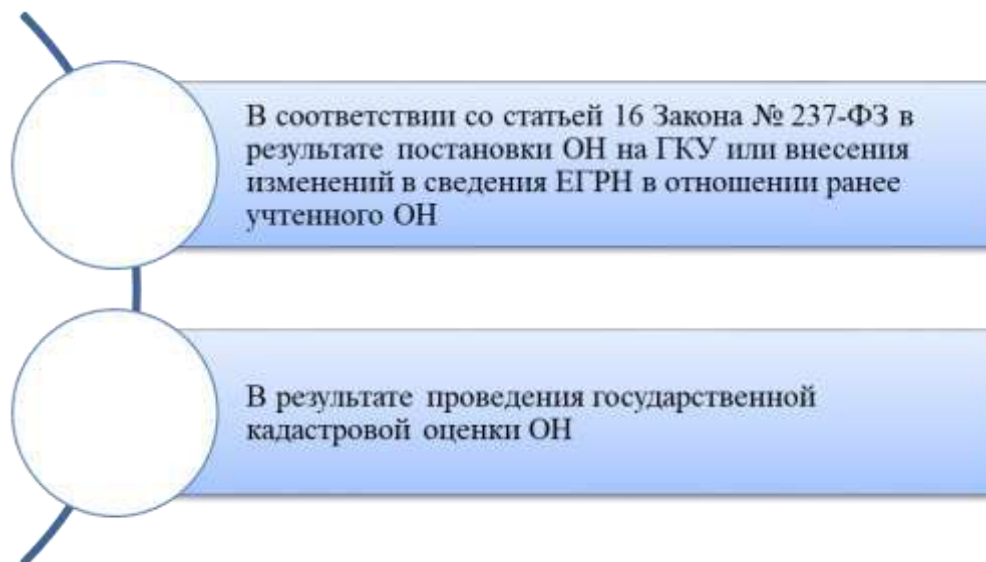


Рисунок 27 – Основания определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Согласно действующему законодательству, «первичное» определение КС объектов недвижимости осуществляется в случаях, указанных на рисунке 27, «вторичное» определение КС объектов недвижимости возможно посредством оспаривания КС в комиссии или судебном порядке, а также в результате исправления ошибок, допущенных при определении КС.

В процессе определения КС объектов недвижимости немало важную роль играет дата её определения.

Так, при проведении ГКО объектов недвижимости датой определения КС считается 1 января года проведения ГКО. На рисунке 28 представлены сведения о временном периоде проведения туров ГКО земельных участков на территории Краснодарского края.



Рисунок 28 – Сведения о временном периоде проведения туров государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Краснодарского края

Согласно методическим указаниям датой определения КС вновь учтенных объектов недвижимости и ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения изменений о них в сведения ЕГРН является 1 января года проведения ГКО, на основании результатов которой осуществлялось определение КС [5].

Таким образом, законодатель говорит о том, что КС в результате постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет или внесения изменений в сведения ЕГРН в отношении ранее учтенного объекта недвижимости определяется на дату проведения последней соответствующей ГКО.

Все показатели, характеризующие рыночную ситуацию собираются на конкретную дату проведения ГКО и используются для определения КС объектов недвижимости до проведения следующей государственной переоценки, когда данные сведения будут вновь актуализированы.

Тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране, поэтому обзор социально-экономической ситуации на рынке недвижимости осуществляется как по России в целом, так и субъекте, в котором проводится ГКО – Краснодарский край.

Рынок недвижимости, как часть экономики, постоянно пребывает в динамике ввиду того, что зависит от множества факторов, таких как:

1. Экономическое состояние: время и стабильность экономики и рост национального бизнеса являются ключевыми факторами рынка недвижимости, что является базой в экономической перспективе страны.

2. Ценовая политика и инфляция: ценовая непредсказуемость и инфляция могут сильно повлиять на спрос на недвижимость. В данном случае динамика развития рынка будет развиваться стихийно.

3. Изменение ставок по ипотекам: изменения в ставках по ипотечным займам могут резко повлиять на спрос на недвижимость, так как это может изменить потребительские предпочтения.

4. Рыночный баланс: соотношение между спросом и предложением также может повлиять на рост или падение цен. Если предложение недвижимости превысит спрос, то цены могут снизиться. Если спрос превышает предложение, то цены могут повыситься.

5. Политическая ситуация: факторы, такие как международные отношения, изменения в законодательстве и политической стабильности, также могут повлиять на рынок недвижимости.

6. Развитие инфраструктуры: улучшение инфраструктуры, такой как улучшение транспортной доступности, развитие туризма и инвестиций, может привести к увеличению цен на недвижимость.

На основании анализа информации, представленной бюджетным учреждением Краснодарского края в отчетах об итогах ГКО земельных участков на территории Краснодарского края по состоянию на 01.01.2020 и 01.01.2022 выяснилось, что на территории Краснодарского края рыночная информация по земельным участкам из состава земель населенных пунктов была собрана на 01.01.2020 и 01.01.2022 года. Из чего следует, что КС земельных участков из состава земель населенных пунктов, которые были поставлены на учет в период с 01.01.2021 по 31.12.2022 года, была определена по состоянию на 01.01.2020 года. На рисунке 29 отображена взаимосвязь даты сбора рыночной информации

на дату определения КС объектов недвижимости в рамках статьи 16 Закона № 237-ФЗ.



Рисунок 29 – Система влияния даты сбора рыночной информации на дату определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая определяется в рамках статьи 16 Закона № 237-ФЗ

Такое явление влечет за собой масштабную проблему по искажению КС, так как не учитываются поправки в части инфляции и корректировки на дату оценки. Динамика рынка недвижимости имеет стихийный и непредсказуемый характер, систематизацию и учет меняющихся сведений необходимо осуществлять ежемесячно.

3.2 Предложения по совершенствованию процесса определения кадастровой стоимости земель жилой застройки

В соответствии со сложившейся оценочной практикой определение КС объектов недвижимости осуществляется с применением трех основных подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из подходов имеет свои достоинства и недостатки, и выбор конкретного подхода зависит от характеристик объекта оценки и целей оценки. В целом указанные подходы взаимосвязаны и позволяют получить наиболее точную стоимость объекта недвижимости [18].

Затратный подход ориентирован на расчете затрат, которые могут быть понесены на создание оцениваемого объекта. Такой подход в оценке земельных участков применяется крайне редко, за исключением случаев оценки земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности, а также предназначенных для размещения памятников.

Доходный подход отражает позиции наиболее вероятного дохода от использования объекта недвижимости.

Сравнительный подход позволяет определить стоимость объекта на основе сравнения с аналогичными объектами в конкретном сегменте рынка.

Оценщик выбирает подходы в зависимости от характеристик объекта, особенностей конкретного рынка и наличия информации. В общем случае, оценка должна осуществляться с помощью всех трех подходов для получения наиболее точной оценки стоимости объекта. При выборе конкретных методов в рамках каждого подхода учитывается достоверность и доступность информации. Оценщик может самостоятельно определять методы оценки в рамках каждого подхода [30].

Рассмотрим подробнее сравнительный подход. Сравнительный подход – это один из наиболее эффективных методов оценки объектов недвижимости, который позволяет определить их стоимость путем сравнения с аналогичными объектами на рынке. Однако, для успешного применения этого метода необхо-

дима достоверная и исчерпывающая информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Кроме того, сравнительный подход может использовать не только данные о ценах, полученных от реальных сделок, но и цены на объекты на рынках, где предмет оценки имеет сопоставимую характеристику. В ходе применения сравнительного подхода можно использовать различные методы, в том числе и методы, основанные на статистическом анализе данных и информации о рынке недвижимости. Методы, применяемые в рамках сравнительного подхода для определения рыночной и КС земельных участков разные. На рисунке 30 представлены методы сравнительного подхода, применяемые для определения рыночной и КС.



Рисунок 30 – Методы сравнительного подхода, применяемые для определения рыночной и кадастровой стоимостей

Рассмотрим более подробно методы сравнительного подхода, применяемые непосредственно для определения рыночной стоимости земельных участков.

Методы выделения и распределения используются для оценки застроенных земельных участков. Метод распределения – это метод оценки земельных

участков, который основывается на предположении о сбалансированности и взаимосвязи между стоимостью земли и стоимостью зданий на ней. Этот метод используется при наличии данных о продажах земельных участков с построенными объектами, которые аналогичны оцениваемому объекту. Условием применения этого метода является знание или возможность рассчитать соотношение между стоимостью земли и стоимостью зданий. Метод выделения – это метод оценки земельных участков, на которых имеются различные улучшения (здания, сооружения, коммуникации). Этот метод основывается на предположении, что стоимость земли может быть вычислена путем выделения её из общей стоимости недвижимости на участке.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Метод сравнения продаж основывается на предпосылке, что рациональный покупатель заинтересован в возможности приобретения сопоставимого по площади и местоположению земельного участка за максимально допустимую для него стоимость. Поэтому цены, которые были уплачены за аналогичные объекты на рынке, могут отражать рыночную стоимость оцениваемого участка земли. Объекты-аналоги подбираются по определенному набору элементов сравнения. В случае, если по тем или иным элементам объект-аналог отличается от эталонного – вводятся корректировки. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики.

К количественным методикам относятся:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ;
- графический анализ.

К качественным методикам относятся:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- индивидуальные опросы.

На рисунке 31 представлены основные корректировки, применяемые при определении стоимости земельного участка.



Рисунок 31 – Основные корректировки, применяемые при определении стоимости земельного участка

Важной вводимой корректировкой является такая корректировка, которая учитывает изменения, происходящие на рынке недвижимости. На рынке цены являются переменным элементом, которые могут быть подвержены изменениям в зависимости от многих факторов. Одним из основных причин изменения цен являются инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Кроме того, изменение цен может произойти вследствие принятия новых законов и налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на рынке недвижимости в целом или на отдельные виды недвижимости. Поэтому, как правило, цены тенденциозны и могут колебаться со временем в зависимости от многих экономических факторов.

В частности, разбирая аналитическую справку экономической ситуации на рынке недвижимости Краснодарского края, можно сказать, что спрос на земельные участки в данном регионе в 2021 году увеличился на 23 % по сравнению с 2020 годом, а в целом по России данный показатель снизился на 5 %. На климат на рынке недвижимости Краснодарского края серьезно повлияли изме-

нения, произошедшие на фоне пандемии COVID-19 и следствием данного фактора стали массовые инвестиции в загородную недвижимость. Ещё одним фактором увеличения спроса на земельные участки стал рост интереса к жилым помещениям в результате чего, прослеживается резкое увеличение стоимости квартир. Так, на рисунке 32 представлена динамика количества сделок с объектами недвижимости на территории Краснодарского края за 2022 год.

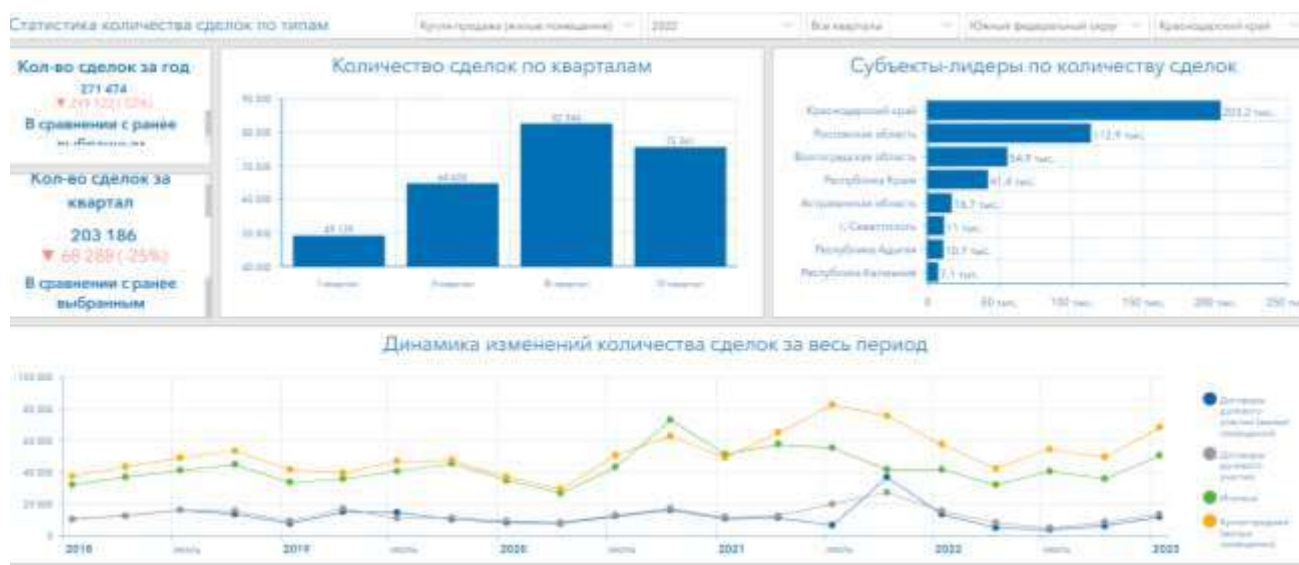


Рисунок 32 – Динамика количества сделок с объектами недвижимости на территории Краснодарского края за 2022 год

Также свое влияние на спрос земельных участков оказала программа льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство, разработанная в 2020 году финансовым институтом в жилищной сфере «Дом.рф». Целью данной льготной программы стало предоставление наиболее выгодных предложений в освоении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, молодым семьям.

И еще один очередной фактор высокого спроса на земельные участки на территории Краснодарского края связан с тем, что данный регион является одним из наиболее популярных мест для отдыха-курорта, который оснащен развитой инфраструктурой и имеет комфортные климатические условия.

Учитывая все вышеизложенное можно сказать, что все приведенные факторы составляют базу рыночной информации, которая необходима при определении КС земельных участков.

В настоящее время бюджетным учреждением Краснодарского края динамика изменения рыночных цен на земельные участки собирается на фиксированную дату и в следствии данная информация применяется для определения КС земельных участков на протяжении нескольких лет, что является причиной искажения КС и её несоответствия рыночной стоимости.

Динамика на рынке недвижимости напрямую влияет на размер КС земельных участков, учитывать данную динамику в процессе определения КС возможно путем введения корректировки на дату оценки.

3.3 Техничко-экономическая оценка эффективности предложенных мероприятий

В рамках нашей работы для апробации предлагаемой корректировки на дату оценки анализируются 7 населенных пунктов Краснодарского края: г. -к. Анапа, г. Армавир, г. - к. Геленджик, г. Горячий Ключ, г. Краснодар, г. Новороссийск, г. - к. Сочи.

На рисунке 33 представлена пространственная визуализация рассматриваемых объектов недвижимости.

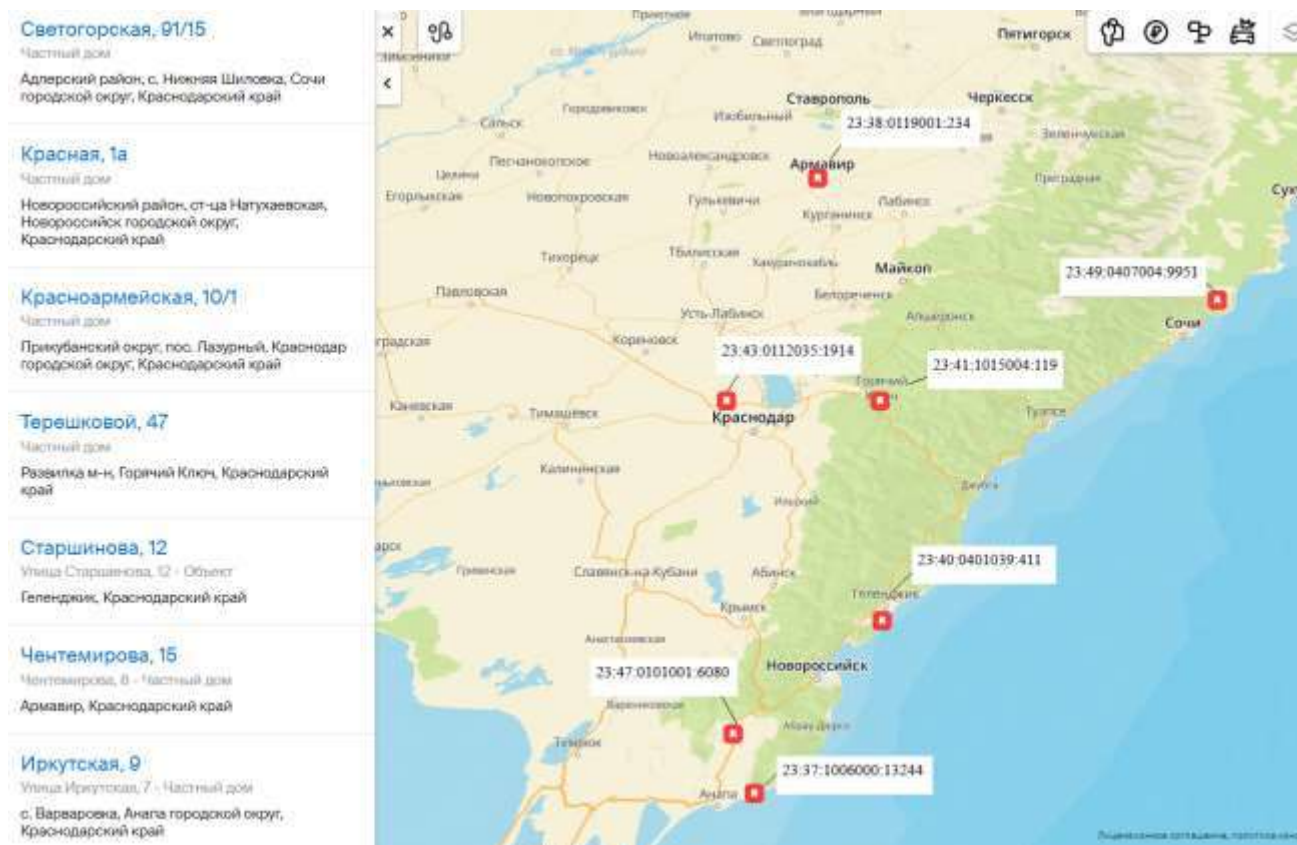


Рисунок 33 – Пространственная визуализация рассматриваемых объектов недвижимости

Указанные населенные пункты были выбраны исходя из наличия достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости, расположенных на данной территории. Согласно информации, представленной от Управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея в рассматриваемых населенных пунктах численность населения за последние 2 года постоянно растет. Также данные населенные пункты в настоящее время имеют наибольший интерес среди туристического потока и местных жителей.

На рисунке 34 представлено описание характеристик рассматриваемых земельных участков.

	ЗУ с кадастровым номером 23:37:1006000:13244 (г.-к. Анапа) • дата постановки на ГКУ - 27.06.2022 • ВРИ - индивидуальное жилищное строительство • площадь - 433 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 23:38:0119001:234 (г. Армавир) • дата постановки на ГКУ - 29.12.2022 • ВРИ - индивидуальное жилищное строительство • площадь - 952 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 23:40:0401039:411 (г. - к. Геленджик) • дата постановки на ГКУ - 11.01.2022 • ВРИ - индивидуальное жилищное строительство • площадь - 400 кв.м
	ЗУ с кадастровым номером 23:41:1015004:119 (г. Горячий Ключ) • дата постановки на ГКУ - 14.11.2022 • ВРИ - для личного подсобного хозяйства • площадь - 513 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 23:43:0112035:1914 (г. Краснодар) • дата постановки на ГКУ - 07.10.2022 • ВРИ - индивидуальное жилищное строительство • площадь - 420 кв. м
	ЗУ с кадастровым номером 23:47:0101001:6080 (г. Новороссийск) • дата постановки на ГКУ - 13.07.2022 • ВРИ - индивидуальное жилищное строительство • площадь - 598 кв.м
	ЗУ с кадастровым номером 23:49:0407004:9951 (г. - к. Сочи) • дата постановки на ГКУ - 28.12.2022 • ВРИ - для личного подсобного хозяйства • площадь - 749 кв. м

Рисунок 34 – Описание характеристик рассматриваемых земельных участков

Рассматриваемые земельные участки подбирались по принципу принадлежности характеристик к 21 оценочной группе «Малоэтажная жилая застройка».

Суть корректировки на дату оценки заключается в том, что при возникновении необходимости определения КС земельных участков между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО будет применяться коэффициент, учитывающий среднюю рыночную стоимость 1 кв.м типового земельного участка на дату определения КС и среднюю рыночную стоимость 1 кв.м типового земельного участка на дату возникновения основания для определения КС.

Рассчитать такую корректировку возможно посредством применения метода анализа парного набора данных. Данный метод предполагает анализ рыночных данных об аналогичных объектах, получаемых из различных открытых источников информации, то есть этот метод основывается на сравнении нескольких рыночных продаж с целью определения корректировки для одного из элементов, и предполагает применение следующей формулы:

$$K = ((C_{T1} / C_{T2}) - 1) \times 100 \%, \quad (3)$$

где К – величина корректировки, %;

C_{T1} – средняя рыночная стоимость 1 кв.м типового земельного участка на дату определения КС, руб.;

C_{T2} – средняя рыночная стоимость 1 кв.м типового земельного участка на дату возникновения основания для определения КС, руб.

Для того, чтобы приступить к расчетам корректировки нам необходимо собрать исходную информацию. В качестве средней рыночной стоимости за 1 кв.м на дату определения стоимости будет выступать информация о рыночной цене предложения земельных участков 21 оценочной группы «Малоэтажная жилая застройка», собранная бюджетным учреждением Краснодарского края на 01.01.2020 года. В качестве средней рыночной стоимости за 1 кв.м на дату возникновения основания определения стоимости будет выступать информация о рыночной цене предложения, собранная ежемесячно на интернет портале «Росриэлт».

«Росриэлт» – интернет ресурс, представляющий собой совокупность содержащихся в информационной системе информации о предложениях по продаже и аренде квартир, комнат, домов, таунхаусов, земельных участков, коммерческой недвижимости и готового бизнеса.

Итак, средняя рыночная цена предложения земельных участков 21 оценочной группы «Малоэтажная жилая застройка» согласно отчету об итогах ГКО земельных участков на территории Краснодарского края по состоянию на 01.01.2020 для рассматриваемых населенных пунктов представлена на рисунке 35.

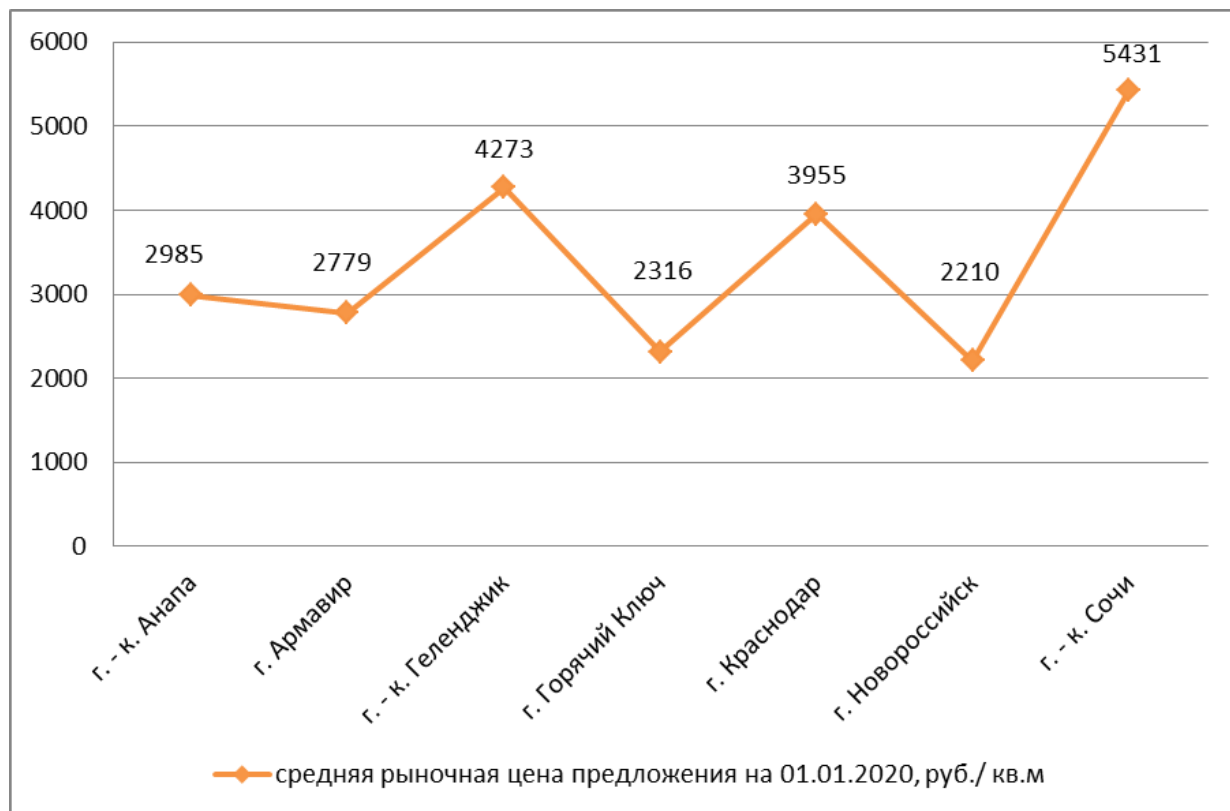


Рисунок 35 – Средняя рыночная цена предложения земельных участков 21 оценочной группы «Малоэтажная жилая застройка» по состоянию на 01.01.2020

Актуальную информацию о рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ежемесячно

можно получить проанализировав архив цен на портале «Росриэлт». На рисунке 36 представлена ежемесячная информация о средней рыночной стоимости за 1 кв.м в течение 2022 года.

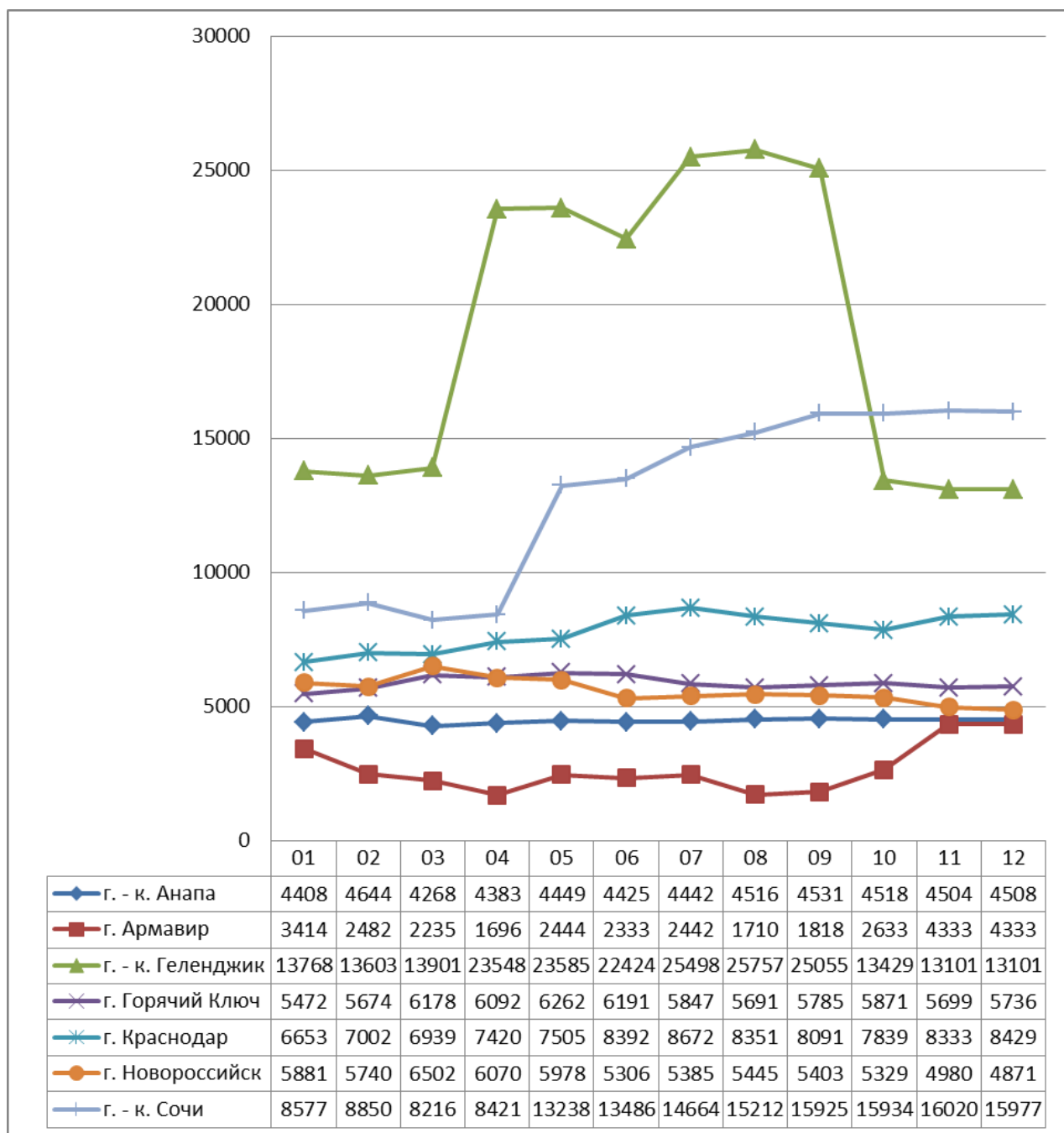


Рисунок 36 – Ежемесячная информация о средней рыночной стоимости за 1 кв.м в течение 2022 года

Объектами исследования нашей работы выступают земельные участки, представленные на рисунке 34. Указанные земельные участки были поставлены на государственный кадастровый учет в течение 2022 года, соответственно КС данных участков была определена по состоянию на 01.01.2020 года.

Проделав всю предварительную работу и получив необходимую исходную информацию, можно приступать к расчету. Посредством формулы 3 рассчитаем корректировку на дату оценки для рассматриваемых земельных участков (таблица 7).

Таблица 7 – Расчет корректировки на дату оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость на 01.01.2020 (дата ГКУ)	Расчет корректировки $((C_{т1} / C_{т2}) - 1) \times 100\%$	Значение корректировки, %	Скорректированная кадастровая стоимость, руб.
1	23:37:1006000:13244	833 780,47 (27.06.2022)	$((2985 / 4425) - 1) \times 100$	32,5	1 104 759,12
2	23:38:0119001:234	1 639 324,96 (29.12.2022)	$((2779 / 4333) - 1) \times 100$	35,86	2 227 186,9
3	23:40:0401039:411	1 804 523 (11.01.2022)	$((4273 / 13768) - 1) \times 100$	68,96	3 048 922,06
4	23:41:1015004:119	778 231,26 (14.11.2022)	$((2316 / 5699) - 1) \times 100$	59,36	1 240 189,34
5	23:43:0112035:1914	360 603,6 (07.10.2022)	$((3955 / 7839) - 1) \times 100$	49,54	528 428,51
6	23:47:0101001:6080	673 904,14 (13.07.2022)	$((2210 / 5385) - 1) \times 100$	58,96	1 071 238,02
7	23:49:0407004:9951	1 507 549,75 (29.12.2022)	$((5431 / 15977) - 1) \times 100$	66,01	2 502 638,34

Исходя из выполненных расчетов, можно сделать вывод, что КС земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет в течение 2022 года, определенная по состоянию на 01.01.2020 года, не учитывает рыночную динамику и требует ввода корректировки на дату оценки, которая в свою очередь отражает происходящие изменения на рынке недвижимости.

Для того, чтобы проверить целесообразность выполненных расчетов сравним скорректированную КС земельных участков с актуализированной кадастровой стоимостью по состоянию на 01.01.2022 года (таблица 8).

Таблица 8 – Сравнительный анализ кадастровой стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость на 01.01.2020, руб. (дата ГКУ)	Скорректированная кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость на 01.01.2022, руб. (применяется с 01.01.2023)
1	23:37:1006000:13244	833 780,47 (27.06.2022)	1 104 759,12	976 800,37
2	23:38:0119001:234	1 639 324,96 (29.12.2022)	2 227 186,9	1 962 700,32
3	23:40:0401039:411	1 804 523 (11.01.2022)	3 048 922,06	3 275 125
4	23:41:1015004:119	778 231,26 (14.11.2022)	1 240 189,34	959 320,26
5	23:43:0112035:1914	360 603,6 (07.10.2022)	528 428,51	473 768,4
6	23:47:0101001:6080	673 904,14 (13.07.2022)	1 071 238,02	820 904,5
7	23:49:0407004:9951	1 507 549,75 (29.12.2022)	2 502 638,34	2 325 802,29

Сравнив указанные стоимости земельных участков, можно сказать, что КС, полученная при помощи введения корректировки на дату оценки является приближенной к КС, определенной по состоянию на 01.01.2022, и как следствие отражает динамику на рынке недвижимости.

По сведениям, представленным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, количество земельных участков, КС которых была определена в соответствии со статьей 16 Закона № 237-ФЗ за 2022 год составило 123463 единиц, из них:

- количество вновь учтенных земельных участков – 69852;
- количество учтенных земельных участков, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, влекущее за собой изменение их КС – 53611.

Указанные доводы подтверждают практическую значимость предложенной нами корректировки и призывают учитывать такую корректировку при определении КС земельных участков, которые были поставлены на государственный кадастровый учет или в сведения ЕГРН о которых внесены изменения между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО.

Оценка эффективности применения корректировки на дату оценки при определении КС земельных участков между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО определяется эффективностью материальных и трудовых затрат. Эффективность предложенных мероприятий в рамках нашей работы сопрягается с социальными, экономическими и научно-техническими показателями [26].

Социальная эффективность применения корректировки на дату оценки выражается в следующем:

- более точное определение КС и приближение её к рыночной стоимости, что в свою очередь позитивно скажется на распределении налогового бремени правообладателей;

- повышение доверия заинтересованных лиц к власти в вопросе определения КС объектов недвижимости и в частных случаях – минимизация степени социальной напряженности, порожденной от недовольства несправедливо завышенной или заниженной КС объектов.

Экономическая эффективность применения корректировки на дату оценки выражается в изменении налоговых поступлений в местные бюджеты Краснодарского края. В таблице 9 представлена динамика изменения КС рассматриваемых земельных участков.

Таблица 9 – Динамика изменения кадастровой стоимости

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость на 01.01.2020, руб. (дата ГКУ)	Скорректированная кадастровая стоимость, руб.	Разница изменения КС, руб.
1	23:37:1006000:13244	833 780,47 (27.06.2022)	1 104 759,12	+ 270 97,65
2	23:38:0119001:234	1 639 324,96 (29.12.2022)	2 227 186,9	+ 587 861,94
3	23:40:0401039:411	1 804 523 (11.01.2022)	3 048 922,06	+ 1 244 399,06
4	23:41:1015004:119	778 231,26 (14.11.2022)	1 240 189,34	+ 461 958,08
5	23:43:0112035:1914	360 603,6 (07.10.2022)	528 428,51	+ 167 824,91
6	23:47:0101001:6080	673 904,14 (13.07.2022)	1 071 238,02	+ 397 333,88
7	23:49:0407004:9951	1 507 549,75 (29.12.2022)	2 502 638,34	+ 1 507 549,59

Динамика изменения КС рассматриваемых земельных участков указывает на рост КС данных объектов, также такая динамика распространяется и на аналогичные объекты рассматриваемых населенных пунктов. Следствием данного факта является увеличение поступлений в местные бюджеты за счет земельного налога

Научно-техническая эффективность применения корректировки на дату оценки обеспечивается благодаря инновационным разработкам, которые в основном развиваются в сфере информационного обеспечения. Использование компьютерных технологий, новых методов обработки и хранения больших объёмов графической и текстовой информации позволяет значительно улучшить процесс кадастровой оценки.

На рисунке 37 представлена блок-схема определения КС земельных участков с учетом расчета корректировки на дату оценки.

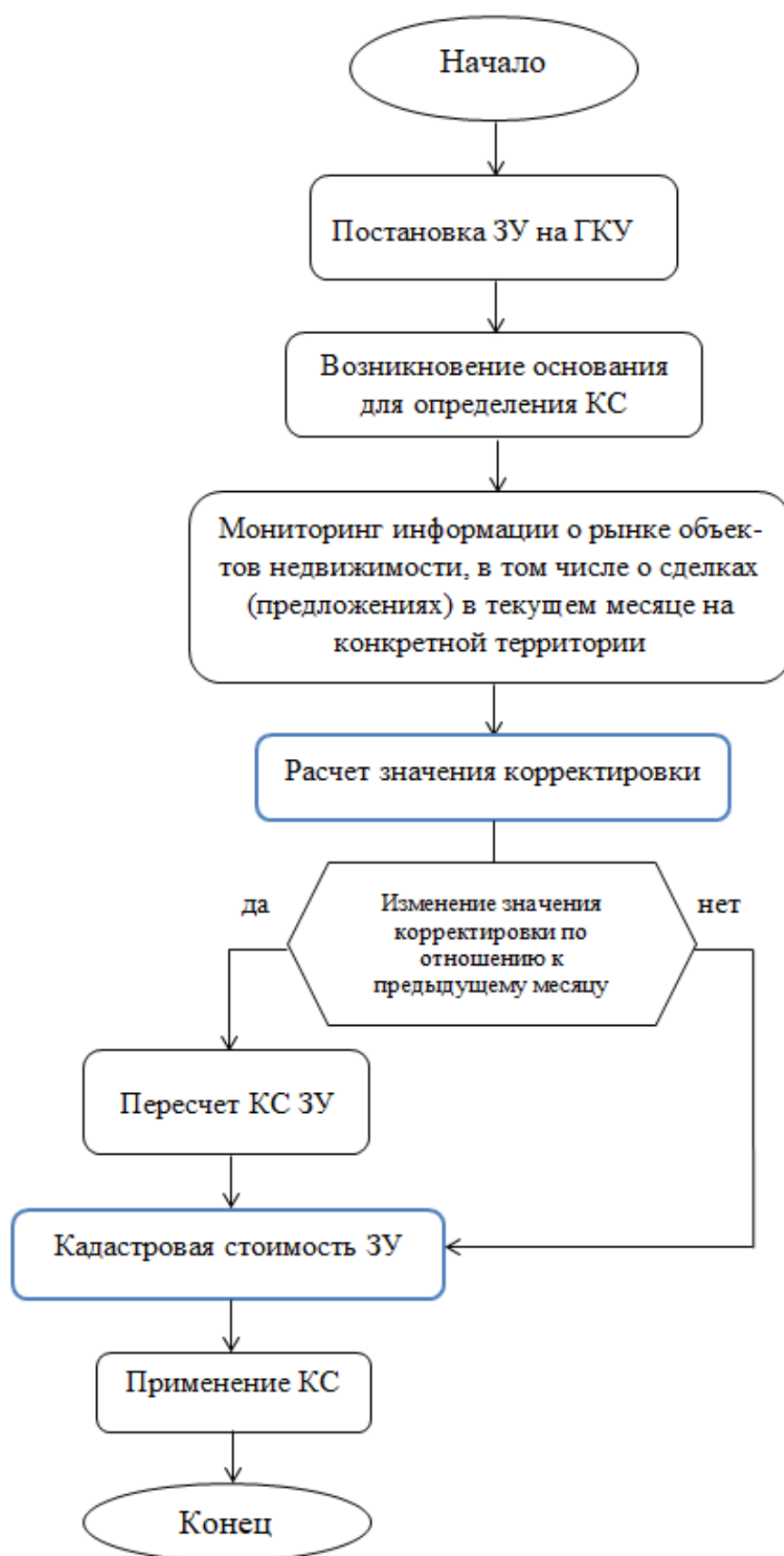


Рисунок 37 – Блок-схема определения кадастровой стоимости земельных участков с учетом расчета корректировки на дату оценки

Для обработки большого объёма данных необходимо использовать современные методы обработки данных. Система управления базами данных (СУБД) представляет собой комплекс, включающий в себя программно-языковые средства, необходимые для создания и управления базами данных. СУБД позволяет создавать, организовывать, контролировать и администрировать базы данных, обеспечивая быстрый и удобный доступ к большим объемам информации. Включая в себя мощные модули для обработки и анализа данных, СУБД является незаменимым инструментом в области управления информационными ресурсами, а также бизнес-процессами в различных сферах деятельности. Наиболее популярными СУБД являются Oracle, MySQL, Microsoft SQL Server, PostgreSQL.

В своей профессиональной деятельности бюджетное учреждение Краснодарского края для обработки данных использует Microsoft SQL Server 2016 и Microsoft Excel.

Также к современным методам обработки данных относят применение искусственных нейронных сетей.

Искусственная нейронная сеть (ИНС) – это уникальная математическая модель, которая основана на устройстве и функционировании нейронной сети мозга человека. Использование интеллектуальных систем, построенных на ИНС, позволяет эффективно решать задачи разнообразных областей – от оптимизации и управления до прогнозирования и расчетов, в то время как более традиционные методы могут не всегда быть достаточно гибкими и адаптивными.

Сегодня области применения ИНС динамично расширяются и включают в себя такие области, как распознавание речи и текста, семантический поиск информации, системы поддержки принятия решений, прогнозирование курсов акций. Кроме того, ИНС находят применение в робототехнике, информационных технологиях и телекоммуникациях.

Профессиональные области также активно используют ИНС – в медицине, финансах, науке и промышленности. В медицине ИНС используются для

диагностики и лечения заболеваний, а в финансах они помогают в прогнозировании изменения цен на финансовых рынках. В промышленности ИНС применяются для улучшения производственных процессов и повышения эффективности производства.

В системе управления земельными ресурсами ИНС используются для расчета рыночной стоимости разных типов недвижимости, в основном жилых помещений, а также для прогнозирования изменения рынка недвижимости. Большой интерес к применению ИНС в оценке недвижимости проявляют российские ученые, такие как Алексеева А. О., Арефьева Е. А., Басова И. А., Костяев Д. С. и Питулин С. С., которые занимаются исследованиями в этой области. При помощи ИНС можно обрабатывать огромные объемы информации и анализировать многочисленные параметры, что позволяет делать более точные прогнозы и оценки недвижимости в режиме реального времени.

Интеллектуальные системы, основанные на ИНС, обладают высокой скоростью обработки большого объема данных и могут проводить точный расчет, например, КС земельных участков с учетом их индивидуальных характеристик. Благодаря принципам организации и функционирования нервной системы, нейронные сети состоят из формальных нейронов, чья схема работы адаптирована для определения КС.

Применение ИНС в кадастровой оценке существуют в качестве инновационного подхода, который может значительно повысить эффективность процесса оценки в целом. ИНС способны обрабатывать большой объем информации, учитывать множество факторов и принимать во внимание индивидуальные особенности объекта, что дает возможность получать более точные результаты.

Блок-схема работы ИНС для целей определения КС объектов недвижимости представлена на рисунке 38.

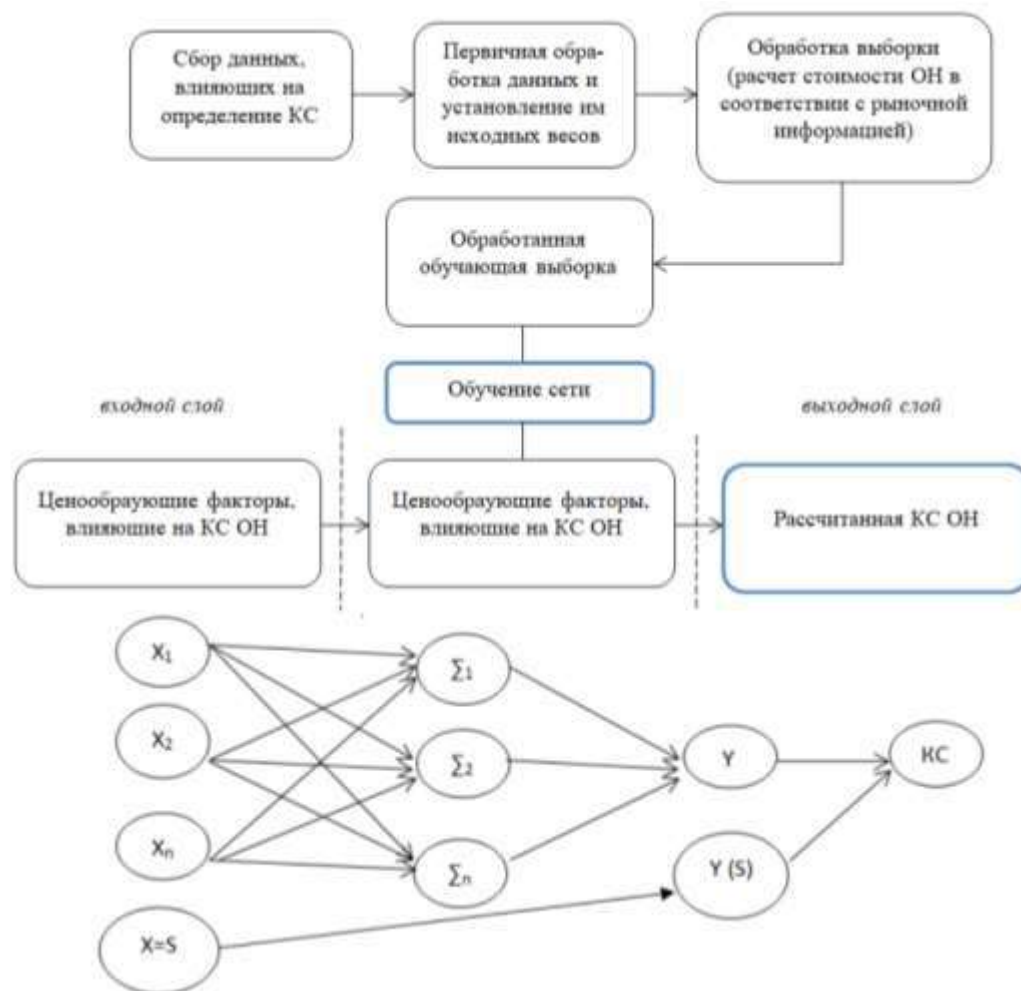


Рисунок 38 – Блок-схема работы искусственной нейронной сети для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Для того чтобы нейронная сеть корректно функционировала и давала точный расчет стоимости недвижимости, ей необходимо пройти стадию обучения на основе качественных данных. Аналогично человеку, ИНС анализирует прошлые события, обстоятельства и факторы, которые могут повлиять на стоимость недвижимости. Качество обучающей выборки является ключевым фактором для успешной работы нейронной сети, поэтому важно поддерживать полноту и достоверность информации, предоставляемой из государственных и негосударственных реестров данных для проведения ГКО. На рисунке 39 представлен пример интерфейса программного продукта, устроенного на технологии работы искусственной нейронной сети.

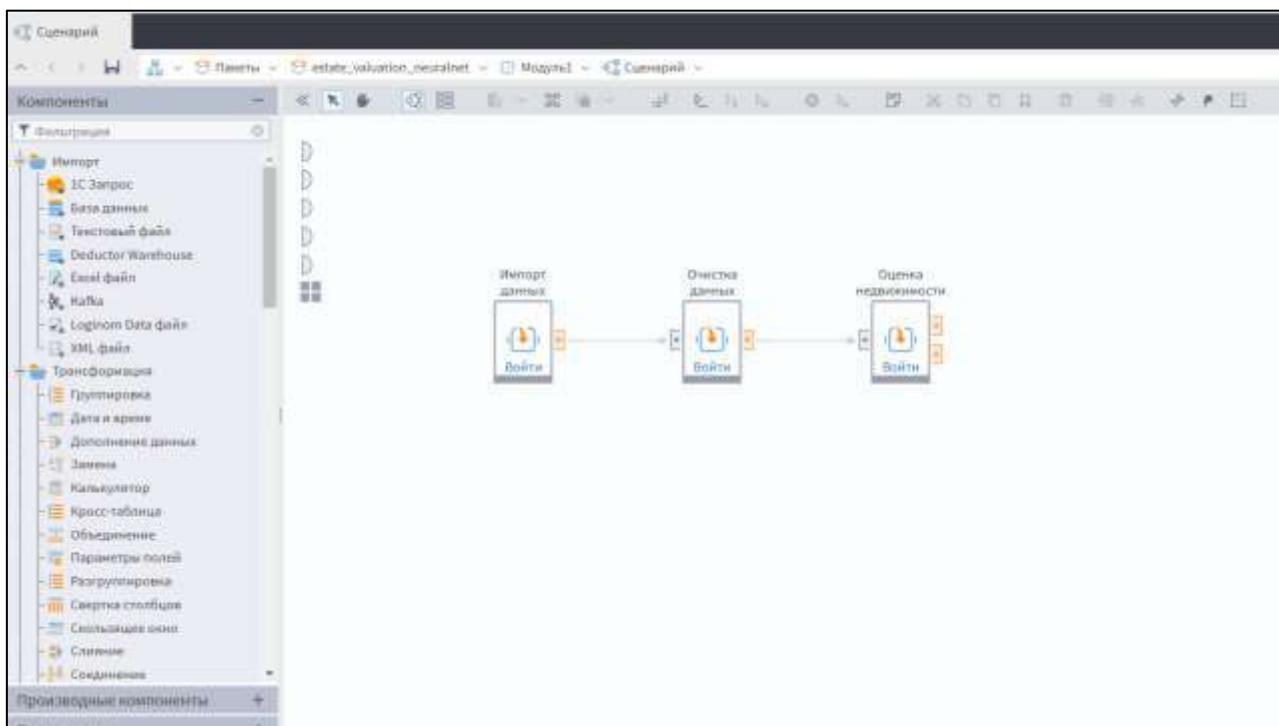


Рисунок 39 – Пример интерфейса программного продукта, устроенного на технологии работы искусственной нейронной сети

Использование нейронных сетей способствует более быстрому и точному расчету КС недвижимости при изменении или добавлении новых ценообразующих факторов. Для этого крайне важно, чтобы информация о земельных участках собиралась в автоматизированном режиме и постоянно обновлялась, что позволит нейронным сетям работать на основе самых свежих данных. Актуализация базы данных об объектах недвижимости путем их постоянного мониторинга при внедрении ИНС будет способствовать соблюдению законодательных принципов: непрерывности обновления данных, открытости, независимости и проверяемости результатов. Такая система обеспечит более точный и актуальный расчет КС, улучшит эффективность работы системы кадастровой оценки объектов недвижимости в целом и повысит удовлетворенность заинтересованных лиц.

Итак, в рамках выпускной квалификационной работы были выявлены недостатки в системе определения КС объектов недвижимости. В настоящее время в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации определение КС земельных участков, которые были постановлены на государственный кадастровый учет или в отношении которых в сведения ЕГРН были внесены изменения между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО осуществляется без учета актуальной рыночной информации.

Учитывая данную проблему, мы предлагаем вводить корректировку на дату оценки при определении КС земельных участков, которая в свою очередь учитывает динамику, происходящую на рынке недвижимости.

Для реализации предложенных проектных решений бюджетным учреждениям, наделенным полномочиями по определению КС, необходимо ежемесячно анализировать информацию о рынке недвижимости, в том числе о ценах сделок (предложений) и рассчитывать среднюю рыночную стоимость за 1 кв.м на необходимой территории. В качестве источников информации о рынке недвижимости выступают следующие популярные интернет ресурсы, предназначенные для опубликования предложений о продаже, покупке, аренде недвижимости: «Циан», «Авито», «Домклик», «Росриэлт». Для обработки статистической информации могут служить следующие инструменты: Microsoft SQL Server 2016, Microsoft Excel, ИНС.

Применение корректировки на дату оценки при определении КС земельных участков будет являться рычагом совершенствования системы кадастровой оценки в целом, стабилизирует разницу между кадастровой и рыночной стоимостями, повысит доверие граждан к власти.

Заключение

Выпускная квалификационная работа на тему «Государственная кадастровая оценка земель жилой застройки в системе управления земельными ресурсами (на примере Краснодарского края)» выполнена согласно учебной программе и разработанному заданию на выполнение работ.

В первой главе были рассмотрены цели, задачи, методика ГКО земель жилой застройки, а также были рассмотрены примеры использования результатов ГКО земель жилой застройки при управлении земельными ресурсами. Также в данной главе было определено место земель жилой застройки в системе управления земельными ресурсами.

Во второй главе проведен анализ динамики изменения площади земель жилой застройки в структуре земельного фонда Краснодарского края, также были проанализированы актуальные социально-экономические условия региона и проанализирован земельный фонд Краснодарского края по категориям земель и формам собственности. Осуществлен сравнительный анализ результатов туров ГКО земельных участков из состава земель населенных пунктов и выявлены проблемы в системе кадастровой оценки земель.

В третьей главе более детально был раскрыт вопрос, связанный с проблемами определения КС земель жилой застройки на территории Краснодарского края. Изучено нормативно-правовое и методическое регулирование процесса определения КС земельных участков. Произведен комплексный анализ рыночной информации о транзакциях с земельными участками на территории Краснодарского края, включающий в себя как ретроспективный, так и актуальный анализ динамики сделок.

Следующим этапом изучения стал анализ результатов определения КС земельных участков. В результате чего выяснилось, что КС земельных участков, определенная в рамках статьи 16 Закона № 237-ФЗ, формируется без учета рыночной тенденции цен на объекты недвижимости. Следствием наличия тако-

го фактора является искаженность результатов КС земельных участков и нестабильность налоговых поступлений в местные бюджеты Краснодарского края.

На основании этого, в третьей главе подробно описывается процесс совершенствования указанной проблемы. В частности, было предложено применение корректировки на дату оценки, которая заключается в сопряжении двух показателей: средних рыночных цен за 1 кв.м на дату определения КС и дату возникновения основания для определения стоимости. Для этого была собрана исходная информация в виде статистических данных о ценах предложений земельных участков за 2022 год при помощи интернет ресурса «Росриэлт». На основании указанного анализа была произведена апробация указанной корректировки на дату оценки в отношении 7 земельных участков расположенных на следующей территории: г. -к. Анапа, г. Армавир, г. - к. Геленджик, г. Горячий Ключ, г. Краснодар, г. Новороссийск, г. - к. Сочи. В результате полученных данных был сделан вывод, что КС земельных участков, определенная на дату государственного кадастрового учета (изменений), и КС земельных участков, определенная с учетом применения корректировки, сильно различается, что подтверждает наличие проблемы.

По своей сути вводимая корректировка поможет уравнивать два антагонизирующих понятия (кадастровую и рыночную стоимости), повысит доверие граждан к процессу определения КС в целом, а также стабилизирует налоговые отчисления в местные бюджеты.

В заключение апробации вводимой корректировки были определены социальные, экономические и научно-техническими показатели эффективности предложенных мероприятий.

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации [Электронный Ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/
2. Земельный кодекс Российской Федерации 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
3. Налоговый кодекс Российской Федерации 31 июля 1998 года № 146-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/
4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
5. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/
6. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371246/
7. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
8. Абакарова Р. Ш. Земельный налог в системе налогообложения РФ / Р. Ш. Абакарова // Вопросы региональной экономики. – 2019. № 2 (39). – С. 101-106.

9. Аблякимова Э. Э. Актуальные проблемы проведения государственной кадастровой оценки земли / Э. Э. Аблякимова // Colloquium-journal. – 2019. № 17-10 (41). – С. 5-7.

10. Анализ регулирования правоотношений в области оспаривания результатов определения кадастровой стоимости / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, А. А. Токарев, А. О. Ганичева // Московский экономический журнал. – 2021. № 6.

11. Бадмаева С. Э. Кадастровая оценка земель населенных пунктов: учеб. пособие / С. Э. Бадмаева, Ю. В. Бадмаева // – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2020. – 128 с.

12. Барсукова Г. Н. Проблемы методического обеспечения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Краснодарском крае / Г. Н. Барсукова, М. И. Колодная // British Journal for Social and Economic Research. – 2018. Т. 3. № 4. – С. 23-31.

13. Барсукова Г. Н. Разграничение земель государственной и муниципальной собственности в Российской Федерации / Г. Н. Барсукова, В. В. Мальцева // Тенденции развития науки и образования. – 2021. № 69-1. – С. 105-107.

14. Власов А. Д. Методические основы определения рыночной и кадастровой стоимости застроенных земельных участков населенных пунктов / А. Д. Власов, В. Б. Жарников // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2019. Т. 24. № 1. – С. 158-173.

15. Дитрих Д. К. Правила кадастровой оценки: обзор важных изменений / Д. К. Дитрих // Московский экономический журнал. – 2022. Т. 7. № 4.

16. Денисова А. Ю. Государственная кадастровая оценка по законодательству Российской Федерации: понятие и принципы осуществления / А. Ю. Денисова, Д. В. Корф // Публично-правовые исследования. – 2018. № 3. – С. 12-33.

17. Жданова Р.В. Применение результатов государственной кадастровой оценки при управлении земельными ресурсами / Р.В. Жданова, А.В. Матвеева // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2019. № 3. – С. 35-37.

18. Ильиных А. Л. Проблемные вопросы определения кадастровой стоимости недвижимости / А. Л. Ильиных, В. Р. Пименова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2020. Т. 2. – С. 90-94

19. Информационно-экономический механизм управления устойчивым землепользованием / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Д. В. Антропов, М. А. Смирнова, Н. П. Рулева, О. В. Гвоздева, Р. В. Жданова, О. Б. Бородина, С. И. Комаров, Ю. С. Синица, А. А. Рассказова, Л. П. Подболотова, Е. В. Шайкина, С. Г. Кузнецова, А. З. Гасанов, Д. С. Валиев, Л. А. Каталина, Р. А. Кириллов // Коллективная монография – Москва, 2022.

20. Исследование влияния недостоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости на налогообложение земельных участков / Е. И. Аврунев, Е. С. Стегниенко, Н. О. Бороздина, Е. Н. Лосева // Геодезия и картография. – 2022. Т. 83. № 7. – С. 49-56.

21. Кадастровая стоимость как инструмент мониторинга рыночной стоимости недвижимости / М. Б. Ласкин, Л. В. Гадасина, Е. А. Зайцева // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. – 2021. Т. 37. № 1. – С. 84-108.

22. Классификация населённых пунктов по уровню развитости рынка земельных участков индивидуального жилого строительства / Е. Н. Быкова, Т. И. Балтыжакова, Я. А. Волкова // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2018. Т. 329. № 7. – С. 17-30.

23. Калачук Т. Г. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости / Т. Г. Калачук // Вектор ГеоНаук. – 2019. Т. 1 № 1. – С. 29-35.

24. Колочко Е. Н. Современное состояние развития сферы строительства в Краснодарском крае / Е. Н. Колочко, Б. И. Хутыз // Вестник Академии знаний. – 2019. № 31 (2). – С. 121-127.

25. Лепихина О. Ю. К проблеме определения вида использования земель для целей кадастровой оценки / О. Ю. Лепихина, Т. И. Балтыжакова // Сове-

менная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. – 2019. № 10. – С. 62-66.

26. Ласкин М. Б. Как использовать результаты кадастровой оценки в оценочной практике / М. Б. Ласкин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. № 1 (220). – С. 19-34.

27. Липски С. А. Состояние и использование земельных ресурсов России: тенденции текущего десятилетия / С. А. Липски // Проблемы прогнозирования. – 2020. № 4 (181). – С. 107-115.

28. Мамонтова С. А. Информационное обеспечение кадастровой оценки земель населенных пунктов / С. А. Мамонтова // Московский экономический журнал. – 2020. № 12. – С. 1.

29. Марьин Е. В. Правовое обеспечение земельного участка как объекта государственной кадастровой оценки / Е. В. Марьин // Российское государственное управление. – 2020. № 2. – С. 25-30.

30. Монин А. А. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка при оспаривании кадастровой стоимости / А. А. Монин, А. Р. Плоткина // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. – 2019. № 2 (100). – С. 35-49.

31. Папаскири Т. В. Предложения по повышению экономической эффективности управления земельными ресурсами городских округов / Т. В. Папаскири, А. В. Сулейманова // Московский экономический журнал. – 2019. № 11. – С. 9.

32. Папаскири Т. В. Этапы и оценка результатов проведения государственной кадастровой оценки земель в городском округе город Уфа республики Башкортостан / Т. В. Папаскири, А. В. Сулейманова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. № 11 (178). – С. 50-54.

33. Пылаева А. В. Государственная кадастровая оценка в системе регулирования земельно-имущественных отношений / А. В. Пылаева // Великие реки 2020. Труды научного конгресса 22-го Международного научно-

промышленного форума. Ответственный редактор А.А. Лапшин. – 2020. – С. 264-265.

34. Подготовка выпускных квалификационных работ: метод. указания / Г. Н. Барсукова, Е. В. Яроцкая, К. А. Юрченко, А. В. Матвеева, Э. Н. Цораева – Краснодар: КубГАУ, – 2019. – 145 с. – Режим доступа: https://edu.kubsau.ru/file.php/111/Metodichka_po_VKR_MAGI_2019_21.11.19_.pdf

35. Проблемы государственной кадастровой оценки земельных участков на этапе реформирования / Н. В. Ершова, В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, Г. А. Калабухов, С. А. Галкин // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2021. Т. 14. № 3 (70). – С. 185-194.

36. Романов Р. В. Анализ кадастровой оценки земель с учетом зонирования земель по престижности в городе Красноярске / Р. В. Романов, Г. С. Вараксин / Р.В. Романов, Г. С. Вараксин // Известия высших учебных заведений. Северо-Кавказский регион. Серия: Естественные науки. – 2020. № 1 (205). – С. 85-88.

37. Романов Р. В. Эффективность кадастровой оценки земель населенных пунктов с учетом зонирования по престижности / Р. В. Романов, Г. С. Вараксин // наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития. Материалы международной научно-практической конференции. Ответственные за выпуск: В. Л. Бопп, Е.И. Сорокатая, Красноярск, – 2020. – С. 72-74.

38. Савиных В. А. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости: автореферат диссертации, канд. юр. наук. / В. А. Савиных. – С.-Петерб.: гос. ун-т, 2018.

39. Садыгов Э. А. о. К вопросу о важности генерального плана для развития сельских населенных пунктов / Э.А.о. Садыгов, А. С. Янышин // Модели и технологии природообустройства: региональный аспект. – 2022. – № 2(15). – С. 82 – 86.

40. Стегниенко Е.С. Предложения по совершенствованию системы налогообложения недвижимости в России / Е. С. Стегниенко // Проблемы геологии

и освоения недр. Труды XXIII Международного симпозиума имени академика М.А. Усова студентов и молодых учёных, посвященного 120-летию со дня рождения академика К.И. Сатпаева, 120-летию со дня рождения профессора К.В. Радугина: в 2х томах. – 2019. – С. 461-462.

41. Соколова Т. А. Учет фактора «вид разрешенного использования» при экспертной оценке кадастровой стоимости земель населенных пунктов / Т. А. Соколова // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2019. Т. 24. № 1. – С. 220-235.

42. Соколова Т. А. Корректирование результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов / Т. А. Соколова, В. Н. Москвин // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2020. Т. 25. № 4. – С. 193-204.

43. Ценообразование на рынке земельных участков / Н. М. Якупова, Е. И. Кадочникова, С. Ю. Левачкова, В. И. Фахрутдинова // Modern Economy Success. – 2019. № 6. – С. 97-104.

44. Шабаева Ю. И. Кадастровая оценка земель индивидуальной жилой застройки с учетом дифференциации городской территории по престижности: автореферат диссертации, канд. технических наук / Ю. И. Шабаева. – Нац. минерально-сырьевой ун-т «Горный». Санкт-Петербург, 2017.

45. Щербинин С. П. История формирования стоимостной оценки земель в России / С. П. Щербинин, И. В. Овчинников // Аллея науки. – 2019. Т. 3. № 5 (21). С. 223-230.

46. Яроцкая Е. В. Исторические аспекты развития правового регулирования методики государственной кадастровой оценки земель и оценочного зонирования в период земельной реформы / Е. В. Яроцкая, Е. В. Любицкая // Экономические исследования и разработки. – 2020. № 7. – С. 46-54.

47. Babajanov A. R. Problems of cadastral assessment of nonagricultural lands in Uzbekistan / A. R. Babajanov // TECHNO-ORDER 6.0. DIGITAL TRANSFORMATION OF THE AGRO-INDUSTRIAL COMPLEX AND FOOD SECURITY. – 2021. – С. 15-23.

48. Официальный Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Росреестр): офиц. сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

49. Официальный Интернет-портал Государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ»: офиц. сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kubbti.ru/>.

50. Официальные сайты администраций населенных пунктов и муниципальных образований [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://krasnodar.ru/content/40/>.

51. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru> / свободный. – Загл. с экрана.

52. Результаты ГКО [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://diok.krasnodar.ru/activity/goskadastr/resultaudit/>.