

Т. М. Новикова, канд. географ. наук, доцент, ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет» (Курск, Россия) (e-mail: abe-tatyana@yandex.ru)

В. Ф. Гранкин д-р экон. наук, профессор, ФГБОУ ВО «Юго-Западный государственный университет» (Курск, Россия) (e-mail: grankin048@yandex.ru)

АКТУАЛИЗАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ 2016 г.

Кадастровая оценка объектов недвижимости и ее адекватность имеет важное значение с точки зрения пополнения бюджета и правовой стабильности в существовании объекта недвижимости. Статья посвящена вопросу реалистичности кадастровой оценки объектов недвижимости 2016 года с использованием в качестве примера земельных участков города Курска. Автором произведен структурный анализ составляющих кадастровой стоимости. Выявлен ряд проблем, которые влияют на достоверность результатов. Перечислены подходы, используемые при осуществлении государственной кадастровой оценки, в зависимости от вида разрешенного использования. На примере города Курска отображена статистическая модель расчета кадастровой стоимости. Отображены основные экспертные факторы, которые использовались при расчете удельных показателей кадастровой стоимости для выделенных видов разрешенного использования. Выделены основные факторы, определяющие, в конечном счете, размерность кадастровой стоимости. В статье отражен анализ детального исследования кадастровых характеристик девяти земельных участков, которые отнесены к разным видам разрешенного использования и расположенные в разных округах города Курска. Произведён структурный анализ и сравнение кадастровых характеристик земельных участков. В сравнительные критерии заложены: адрес объекта, кадастровый номер, вид разрешенного использования, результат кадастровой оценки земельного участка за 2016 г., перерасчёт кадастровой стоимости исходя из стоимости единицы площади, внешний вид земельного участка (с целью визуализация улучшений). На основании анализа множественных данных сформированы выводы о необходимости корректировки результатов кадастровой оценки в отношении исследуемых объектов, расширении корреляционных факторов, формирующих удельные показатели кадастровой стоимости.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, вид разрешенного использования, удельный показатель кадастровой стоимости.

DOI: 10.21869/2223-1560-2018-22-2-102-110

Ссылка для цитирования Новикова Т. М., Гранкин В. Ф. Актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель Курской области 2016 г. // Известия Юго-Западного государственного университета. 2018. Т. 22, № 2(77). С. 102-110.

Актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель, особенно земель населенных пунктов, значимая процедура. Оно требует существенной модернизации, направленной на повышение качества земельно-оценочных работ, что способствует адекватному пополнению бюджетов всех уровней.

В результате реализации государственной программы кадастровой оценки земель, выявлен ряд проблем:

- с точностью оригинальных сведений;
- с видами разрешенного использования земельных участков;

– с закрытостью информации, с особым режимом налогообложения.

В результате возрастает вероятность формирования некорректных данных и неточной оценки.

Формула расчета кадастровой стоимости земельного участка достаточно проста:

$$КС = УПКС_{з\ y} \times S,$$

где S – площадь участка;

$УПКС_{з\ y}$ – удельный показатель кадастровой стоимости участка.

В зависимости от вида разрешенного использования в методических указа-

ниях содержатся пять подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков:

- построение статистических моделей;
- определение кадастровой стоимости земельных участков на основе индивидуальной оценки их рыночной стоимости;
- определение кадастровой стоимости земельных участков на основании минимальных или средних удельных показателей кадастровой стоимости других категорий и видов разрешенного использования;
- установление величины кадастровой стоимости земельных участков в размере номинала;
- определение кадастровой стоимости земельных участков на основе соотношений между видами разрешенного использования земельных участков в составе населенных пунктов численностью от 20 до 50 тысяч жителей (табл. 1) [1,3,10,12].

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенного пункта г. Курска выполнялся методом построения статистических моделей.

Процесс построения статистических моделей осуществляется в следующей последовательности:

1. Выбор ценообразующих факторов для построения моделей.
2. Выбор ценообразующих факторов выполняется двумя методами:
 - экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов земельных участков группы на основе экспертного мнения;
 - корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения моделей тех факторов, которые в основном формируют стоимость земельных участков группы [2,4,9].

Таблица 1

Методические подходы для расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов[10]

Городские населенные пункты	Номер ВРИ*	Сельские населенные пункты
Построение статистических моделей или Оценка рыночной стоимости	1	Альтернативная оценка на основе соотношений ВРИ и ГНП
	2	Построение статистических моделей
	3	Альтернативная оценка на основе соотношений ВРИ и ГНП
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
	10	
Оценка рыночной стоимости	11	Оценка рыночной стоимости
	12	
Альтернативная оценка на основе минимального УПКСЗ по ВРИ 9 ГНП	13	Альтернативная оценка на основе соотношений ВРИ и ГНП

Окончание табл. 1

Городские населенные пункты	Номер ВРИ*	Сельские населенные пункты
Альтернативная оценка на основе среднего УПКСЗ лесного фонда	14	Альтернативная оценка на основе среднего УПКСЗ лесного фонда
Альтернативная оценка на основе среднего УПКСЗ сельскохозяйственного назначения	15	Альтернативная оценка на основе среднего УПКСЗ сельскохозяйственного назначения
Номинальная оценка	16	Номинальная оценка
Построение статистических моделей или Оценка рыночной стоимости	17	Альтернативная оценка на основе соотношений ВРИ и ГНП

*Расшифровка видов ВРИ

Номер	Наименование видов разрешенного использования (ВРИ)
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (на территории Курской области земельные участки данного вида разрешенного использования в перечне объектов оценки отсутствуют).
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, туликов; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

В соответствии с выбранными статистическими моделями стоимость земельных участков формируется под влиянием основных групп факторов:

– факторов, характеризующих принадлежность к определенному субъекту муниципального образования земельного участка и/или численность населенного городского населенного пункта и/или расстояние до г. Курск;

– факторов, характеризующих местоположение земельного участка по отношению к одному из центров тяготения города (историко-культурному, административному или общественно-деловому);

– факторов, характеризующих транспортную доступность земельного участка по отношению к основным дорогам города, остановкам общественного транспорта, железнодорожными станциям;

– факторов, характеризующих оснащенность коммуникациями;

– построение моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков каждой сформированной группы;

Под моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. В качестве зависимой переменной выступает **удельный показатель кадастровой стоимости** (далее – УПКС) земельных участков [5,6,9].

Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра. Он определяется для каждого кадастрового квартала территории в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования.

На формируемую кадастровую стоимость земельных участков влияют разнообразные факторы. Тем не менее, практически каждый собственник или землевладелец имеет возможность оспорить результат кадастровой оценки на основании ФЗ №237 «О государственной кадастровой оценке» статья 22 п.1. [11].

Основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость земельного участка с определенным видом разрешенного использования, являются:

– его вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;

– размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу;

– площадь земельного участка.

При проведении государственной кадастровой оценки на территории г.Кур-

ска выбор состава факторов стоимости осуществляется независимыми оценщиками самостоятельно и, соответственно, субъективно [7,8,9].

В этой связи в целях сравнительного исследования адекватности кадастровой оценки земель нами были выбраны девять земельных участков с разными видами разрешенного использования и видами основных характеристик, расположенных в трех административных округах г. Курска (Центральном, Железнодорожном и Сеймском), обладающих соответственно разными характеристиками, с объединяющим фактором – вид разрешенного использования:

В таблице 2 приведен перечень основных ценообразующих факторов, выбранных для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков, при проведении кадастровой оценки на территории г. Курска в 2016 году.

По заключению оценщиков 2016 года, осуществляющих кадастровую оценку Курской области, выделение именно таких факторов, именно в таком сочетании, стоимости из всего перечня ценообразующих показателей является неотъемлемыми и определяющими при формировании цены земельных участков в ходе проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов для указанных видов разрешенного использования.

Нами было выявлено, что на сегодняшний день возникает большое количество споров вокруг кадастровой стоимости земельных участков. Это говорит о том, что собственники земельных участков не согласны с установленными в результате проведения государственной кадастровой оценки размерами кадастровой стоимости своих участков за 2016 год оценки, считая ее завышенной.

Таблица 2

Основные ценообразующие факторы, используемые
при расчете кадастровой стоимости объектов за 2016 г. оценки [9]


№ п/п	Ценообразующий фактор	Коэффициент корреляции,г	Коэффициент значимости,Р
Для ВРИ 1			
1	Расстояние до ближайших из основных дорог города	0,21	0,25
2	Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта	0,26	0,3
3	Расстояние от объекта до общественно-делового центра населенного пункта	0,3	0,35
4	Численность населения в муниципальном районе (городском округе)	0,82	0,96
Для ВРИ 7			
5	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта	-0,67	0,7
6	Центральная канализация	0,5	0,52
7	Площадь	0,41	0,43
Для ВРИ 9			
8	Расстояние до ближайших из основных дорог города	-0,14	0,14
9	Расстояние до ближайшего железнодорожного вокзала, станции, платформы	0,059	0,059
10	Центральное теплоснабжение	0,16	0,16
11	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта	-0,3	0,3
12	Площадь	0,065	0,065

В таблице 3 приведена сводная информация по девяти земельным участкам из каждого административного округа города Курска, по трем видам разрешенного использования. На основании анализа было выявлено, что экспертный подбор факторов не отражает реальной ценности объекта недвижимости. Все земельные участки имеют разную степень улучшения, разную удаленность от центра, развитость инфраструктуры, однако кадастровая стоимость в пределах вида разрешенного использования из расчета на квадратный метр расходится в пределах двадцати процентов, либо одинаковы.

Таким образом, из-за масштабного изменения кадастровой стоимости в результате оценки 2016 г. возникли множественные прецеденты оспаривания, что может привести к существенным диспропорциям в бюджете, которые, в первую очередь, окажут влияние на уровень жизни населения. Следовательно, необходимо совершенствовать саму методологию массовой оценки, касающуюся порядка определения кадастровой стоимости земельных участков. Исследуемые земельные участки ввиду своих размеров и функциональных особенностей представляют собой значительный потенциал для формирования налогооблагаемой базы по земельному налогу.

Таблица 3

Характеристика объектов исследования

№ объекта оценки	Местоположение земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Номер ВРИ*	Площадь земельного участка кв.м	Кадастровая стоимость		Изображение объекта оценки
					по данным оценки 2016	из расчета на кв.м.	
1	Курская обл., г.Курск, ул. Кати Зеленко д. 1 (Центральный округ)	46:29:102309:351	1	2902.00	15680405.62	5403,31	
2	Курская обл., г.Курск, ул. Станционная д. 18 (Железнодорожный округ)	46:29:101012:4990	1	3028.00	13844439.92	4572,14	
3	Курская обл., г. Курск, ул., Белгородская д. 22 (Сеймский округ)	46:29:103104:2682	1	3882,00	15370973.10	3959,55	
4	Курская обл., г. Курск, ул. Ленина д.13 (Центральный округ)	46:29:102297:3	7	2265.00	12643365.90	5582,06	
5	Курская обл., г.Курск, ул. Ухтомского д. 7 (Железнодорожный округ)	46:29:101012:102	7	2681.00	14254662.52	5316,92	
6	Курская обл., г. Курск, ул., Серегина д. 15 (Сеймский округ)	46:29:103105:25	7	2563.00	11731030.41	4577,07	

Окончание табл. 3

№ объекта оценки	Местоположение земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Номер ВРИ*	Площадь земельного участка кв.м	Кадастровая стоимость		Изображение объекта оценки
7	Курская обл., г.Курск, ул. Щепкина строение 4-б (Центральный округ)	46:29:102285:129	9	5606.00	9978792.12	1780,02	
8	Курская обл., г.Курск, ул. Привокзальная д. 2 (Железнодорожный округ)	46:29:103148:854	9	9703,00	15923690.33	1641,11	
9	Курская обл., г.Курск, ул. Пост Кривец, д. 1в (Сеймский округ)	46:29:101107:57	9	9035.00	16088714.85	1780,71	

Поэтому расчет кадастровой стоимости таких участков не должен строиться исходя из субъективного мнения конкретного оценщика, а должен быть обоснованным, логически верным и справедливым.

Список литературы

1. Абеяшева Т.М. Методологические подходы к изучению состояния городской среды // Проблемы регионального природопользования и методика преподавания естественных наук в средней школе: материалы IV региональной научно-практической конференции студентов. Воронеж, 2003. С. 66-68.

2. Абеяшева Т.М. Оценка состояния и мониторинг городских земель: автореф. дис. ... канд. геогр наук. Воронеж, 2005. 24 с.

3. Абеяшева Т.М. Экологические и медико-социальные проблемы города Курска // Географические идеи и концепции как инструмент познания окружающего мира: сб. научных статей. Иркутск, 2001. С. 89-90.

4. Абеяшева Т.М. Антропогенная нагрузка на городскую среду и ее последствия // Наука и инновации в сельском хозяйстве: матер. международная научно-практ. конф. Курск, 2011. С. 86-88.

5. Бакаева Н.В., Новикова Т.М. Кадастровая оценка земель по уровню их транспортной доступности // Биосферная

совместимость: человек, регион, технологии. 2015. № 1 (9). С. 72-79.

7. Новикова Т.М. Кадастровая оценка уровня развития социально-бытовой инфраструктуры города Курска // Известия Юго-Западного государственного университета. 2015. № 6(63). С. 116-120.

8. Новикова Т.М., Гусейнов М.А. История формирования земельных правоотношений в России // Юридическая наука и правоприменительная практика. Состояние и тенденции развития: матер. международной научно-практической конференции. Уфа, 2017. С. 45-48.

9. Отчет №0144200002416000097/1К «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Курской области».

10. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной кадастровой оценке". Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Федеральный стандарт оценки Определений кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСОН№4). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Поступила в редакцию 12.03.18

UDC 332.77

T. M. Novikova, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor, Southwest State University (Kursk, Russia) (e-mail: abe-tatyana@yandex.ru)

V. F. Grankin, Doctor of Economic Sciences, Professor, Southwest State University (Kursk, Russia) (e-mail: grankin048@yandex.ru)

ACTUALIZATION OF THE RESULTS OF THE STATE CADASTRAL VALUATION OF LANDS IN THE KURSK REGION IN 2016

Cadastral valuation of real estate and its adequacy is important in terms of replenishment of the budget and legal stability in the existence of the property. The article is devoted to the question of realism of cadastral valuation of real estate objects in 2016 using as an example of land teachings of the city of Kursk. The author made a structural analysis of the components of the cadastral value. A number of problems that affect the reliability of the results are revealed. The approaches used in the implementation of the state cadastral assessment, depending on the types of permitted use. Statistical model of cadastral value calculation is shown on the example of Kursk. The main expert factors which were used in calculation of specific indicators of cadastral cost for the allocated types of the permitted use are displayed. The main factors determining, in the end, the dimension of the cadastral value are highlighted. The article reflects the analysis of a detailed study of the cadastral characteristics of the land plots, which are assigned to different types of permitted use and located in different districts of the city of Kursk. Performed a structural analysis and comparison of the cadastral characteristics of the land. The comparative criteria include: the address of the object, cadastral number, the type of permitted use, the result of cadastral valuation of land for 2016, recalculation of cadastral value based on the value of a unit of land, the appearance of the land (in order to visualize improvements). Based on the analysis of multiple data, conclusions about the need to adjust the results of cadastral valuation in respect of the objects under study, the expansion of correlation factors forming specific indicators of cadastral value.

Key words: land plot, cadastral valuation, cadastral value, type of permitted use, specific index of cadastral value.

DOI: 10.21869/2223-1560-2018-22-2-102-110

For citation: Novikova T. M., Grankin V. F. Actualization of the Results of the State Cadastral Valuation of Lands in the Kursk Region in 2016. Proceedings of the Southwest State University, 2018, vol. 22, no. 2(77), pp. 102-110 (in Russ.).

Reference

1. Abeljasheva T.M. Metodologicheskie podhody k izucheniju sostojanija gorodskoj sredy. Problemy regional'nogo prirodopol'zovanija i metodika prepodavanija estestvennyh nauk v srednej shkole. Materialy IV regional'noj nauchno-prakticheskoj konferencii studentov, Voronezh, 2003, pp. 66-68.

2. Abeljasheva T.M. Ocenka sostojanija i monitoring gorodskih zemel'. Avtoref. diss. kand. geogr. nauk. Voronezh, 2005, 24 p.

3. Abeljasheva T.M. Jekologicheskie i mediko-social'nye problemy goroda Kurska. Geograficheskie idei i koncepcii kak instrument poznaniya okruzhajushhego mira. Sb. nauchnyh statej. Irkutsk, 2001, pp. 89-90.

4. Abeljasheva T.M. Antropogennaja nagruzka na gorodskuju sredu i ee posledstvija. Nauka i innovacii v sel'skom hozjajstve. Materialy mezhdunarodnaja nauchno-prakticheskoj konferencii, Kursk, 2011, pp. 86-88.

5. Bakaeva N.V., Novikova T.M. Kadastrovaja ocenka zemel' po urovnju ih transportnoj dostupnosti. Biosfernaja sovmeštимость: chelovek, region, tehnologii. 2015, no. 1 (9), pp. 72-79.

7. Novikova T.M. Kadastrovaja ocenka urovnja razvitija social'no-bytovoj infrastruktury goroda Kurska. Izvestija Jugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta, 2015, no. 6(63), pp. 116-120.

8. Novikova T.M., Gusejnov M.A. Istoriya formirovanija zemel'nyh pravootnoshenij v Rossii. Juridicheskaja nauka i pravoprimeritel'naja praktika. Sostojanie i tendencii razvitija. Materialy mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. Ufa, 2017, pp. 45-48.

9. Otchet №0144200002416000097/1K. Ob opredelenii kadastrovoj stoimosti zemel'nyh uchastkov v sostave zemel' naselennyh punktov Kurskoj oblasti.

10. Prikaz Minjekonomrazvitija RF ot 15 fevralja 2007 g. N 39. Ob utverzhdenii Metodicheskikh ukazanij po gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke zemel' naselennyh punktov. Dostup iz sprav.-pravovoj sistemy «Konsul'tantPlyus».

11. Federal'nyj zakon ot 03.07.2016 N 237-FZ (red. ot 29.07.2017). O gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke. Dostup iz sprav.-pravovoj sistemy «Konsul'tantPlyus».

12. Federal'nyj standart ocenki. Opredelenij kadastrovoj stoimosti ob#ektov nedvizhimosti (FSO№4). Dostup iz sprav.-pravovoj sistemy «Konsul'tantPlyus».