

## Перспективы информационного обеспечения кадастровой оценки

*Д. Е. Пальцева<sup>1\*</sup>, М. В. Козина<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск,  
Российская Федерация

\* e-mail: dariapalsteva@yandex.ru

**Аннотация.** В работе разработана технологическая схема формирования сведений в едином информационном ресурсе о значениях ценообразующих факторов, оказывающих влияние на величину кадастровой стоимости земельных участков.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, межведомственное взаимодействие, ценообразующие факторы, кадастровая стоимость, электронная картографическая основа, единый информационный ресурс о земле и недвижимости

## Prospects of information support of cadastral valuation

*D. E. Paltseva<sup>1\*</sup>, M. V. Kozina<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> National Research Tomsk Polytechnic University, Tomsk, Russian Federation

\* e-mail: dariapalsteva@yandex.ru

**Abstract.** The paper has developed a technological scheme for the formation of information in a single information resource on the values of price-forming factors, influencing the value of the cadastral value of real estate.

**Keywords:** cadastral valuation, interdepartmental interaction, price-forming factors, cadastral value, electronic cartographic basis, unified information resource about land and real estate

### *Введение*

Эффективное развитие цифровой экономики Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований в значительной степени обусловлено созданием научно обоснованной и достоверной налоговой базы, значительную часть которой составляет земельный налог. Кадастровую стоимость земельных участков и иных объектов недвижимости можно считать достоверной, если она учитывает все условия, происходящие на рынке в момент ее проведения, а также все факторы, оказывающие влияние на ее формирование [1]. Одним из важных показателей, определяющих правильность оценки, является информационное обеспечение института государственной кадастровой оценки. Следовательно, вопросы, связанные с совершенствованием информационного обеспечения существующего механизма кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости, в настоящее время приоритетны для развития научных исследований в области кадастра.

Целью исследования является разработка технологической схемы информационного обеспечения кадастровой оценки земель на основе создаваемого единого информационного ресурса о земле и недвижимости.

Задачи исследования:

- выполнить анализ нормативно-правовой, методической и научно-технической литературы по выполнению кадастровой оценки;
- обосновать целесообразность и необходимость формирования единого информационного пространства включающего сведения о семантических и пространственных данных об объектах оценки, объектах-аналогах и ценообразующих факторах для проведения кадастровой оценки
- разработать технологическую схему информационного обеспечения кадастровой оценки, включающую сбор, анализ и предоставление исходной информации о ценообразующих факторах, необходимой для расчета кадастровой стоимости участникам системы кадастровой оценки
- выполнить апробацию разработанной технологической схемы по информационному обеспечению кадастровой оценки на территории с. Лугавское Красноярского края.

### *Анализ нормативно-правового обеспечения кадастровой оценки*

Полномочия по проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, в том числе земельных участков с 2016 года были переданы государственным бюджетным учреждениям субъектов Российской Федерации. Для целей установления единства методологии определения кадастровой стоимости в 2017 г. были разработаны и утверждены новые методические указания, регулирующие единый порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества на всей территории Российской Федерации.

В 2020 году принят закон, устанавливающий единый цикл государственной кадастровой оценки, согласно которому, государственная кадастровая оценка должна проходить каждые 4 года, а в городах федерального значения – раз в 2 года для регламентирования периодичности таких работ и сопоставимости результатов определения кадастровой стоимости в разных субъектах по однотипным объектам недвижимости.

В 2021 году Росреестром были утверждены обновленные методические указания о государственной кадастровой оценке, основные этапы и содержание которых можно представить в виде технологической схемы на рисунке 1 [6].

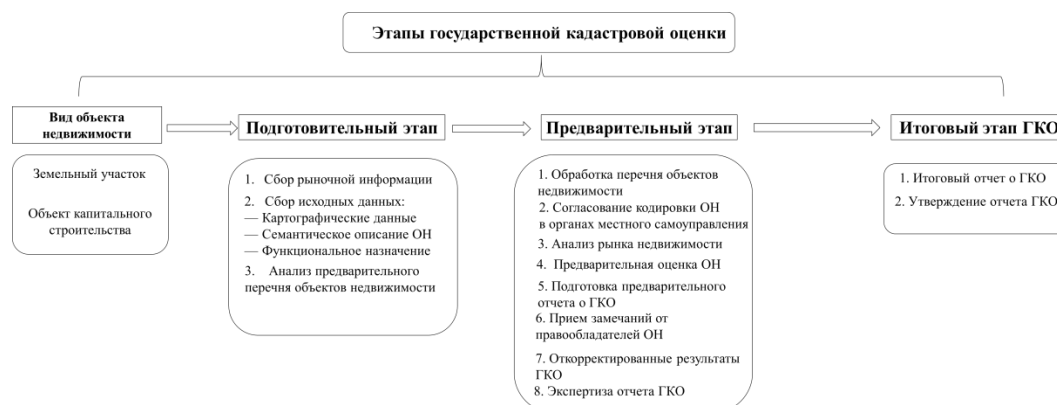


Рис. 1. Технологическая схема проведения государственной кадастровой оценки

Одним из значимых этапов действующей методики является определение ценообразующих факторов, согласно примерного перечня ценообразующих факторов. Действующая методика с 2021 года впервые содержит примерный перечень различных информационных ресурсов, которые могут служить источником значений основных ценообразующих факторов для целей определения кадастровой стоимости. Однако практически, использование содержащейся в них информации возможно только через осуществление запросов таких сведений у органов государственной власти и местного самоуправления из имеющихся в их ведении информационных систем.

Современную систему межведомственного информационного взаимодействия организаций, участвующих в проведении кадастровой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости в РФ, действующие с 2016 года, можно представить в виде схемы, приведенной на рисунке 2.



Рис. 2. Система проведения кадастровой оценки объектов недвижимости

Формирование перечня объектов недвижимости подлежащих кадастровой оценке происходит на основе данных содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). С 2011 года введена Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС МРН) предназначенная для автоматизации сбора информации о рынках недвижимости и обеспечения такими данными государственных оценщиков. Процесс же по сбору сведений о ценообразующих факторах и их значениях, перечень которых утвержден государственной методикой не только не регламентируется методикой, но и не имеет никакой информационной поддержки. Несмотря на достаточно хорошо развитые информационные системы ЕГРН, ГИСОГД и другие ведомственные электронные ресурсы и сервисы, у государственных оценщиков отсутствует

доступ к цифровой информации, которая может стать достоверным источником о ценообразующих факторах [3].

В связи с чем, в настоящее время актуальным вопросом является эффективная организация межведомственного информационного взаимодействия государственных организаций для проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, основанная на возможности интеграции необходимой информации в виде информационных слоев электронной картографической основы.

Для решения поставленной научно-технической задачи решением может стать создаваемый сегодня Единый информационный ресурс о земле и недвижимости, который подразумевает объединение сведений о земле и недвижимости, содержащихся в различных государственных информационных ресурсах.

### ***Единый информационный ресурс о земле и недвижимости***

Единый информационный ресурс о Земле и недвижимости призван решить задачи, связанные в первую очередь с созданием цифровой платформы, которая бы смогла объединить и сопоставить всю доступную информацию о территориальных образованиях и расположенных на них пространственных объектов в рамках межведомственного информационного взаимодействия.

Объединение данных на платформе Единого информационного ресурса предусматривается из государственных информационных систем различных министерств и ведомств, таких как Минэкономразвития России, Росреестр, ФНС России, Росимущество, Госкорпорация «Роскосмос». В качестве базовых данных должны стать сведения единой электронной картографической основы, федерального фонда пространственных данных, Единого государственного реестра недвижимости, фонда данных государственной кадастровой оценки, федерального фонда данных дистанционного зондирования Земли из космоса и государственного адресного реестра [8].

### ***Анализ ценообразующих факторов и информационных ресурсов***

В рамках проведенного исследования, для решения задач эффективного информационного обеспечения государственной кадастровой оценки были проанализированы научно-технические публикации следующих известных российских ученых: Е. Д. Подрядчикова, Е. А. Козочкина, М. В. Козина, А. А. Бырда, А.С. Акматалиева, В.В. Чекулаева, Е. Д. Федяинова, которыми доказана необходимость учета таких ценообразующих факторов, как неблагоприятные инженерно-геологические процессы и явления, показатели социальной комфортности, географо-ландшафтные факторы, экологические показатели и другие.

В первую очередь, были проанализированы информационные системы, представленные в примерном перечне Методических указаний о государственной кадастровой оценке, которые потом были сопоставлены с ценообразующими факторами определенными в ней же [6]. Результаты отображены на рисунке 3.

Анализ показал, что из всего перечня информационных ресурсов, сведения о рекомендуемых методикой ценообразующих факторах содержатся только в ЕГРН и ЕФИС ЗСН.

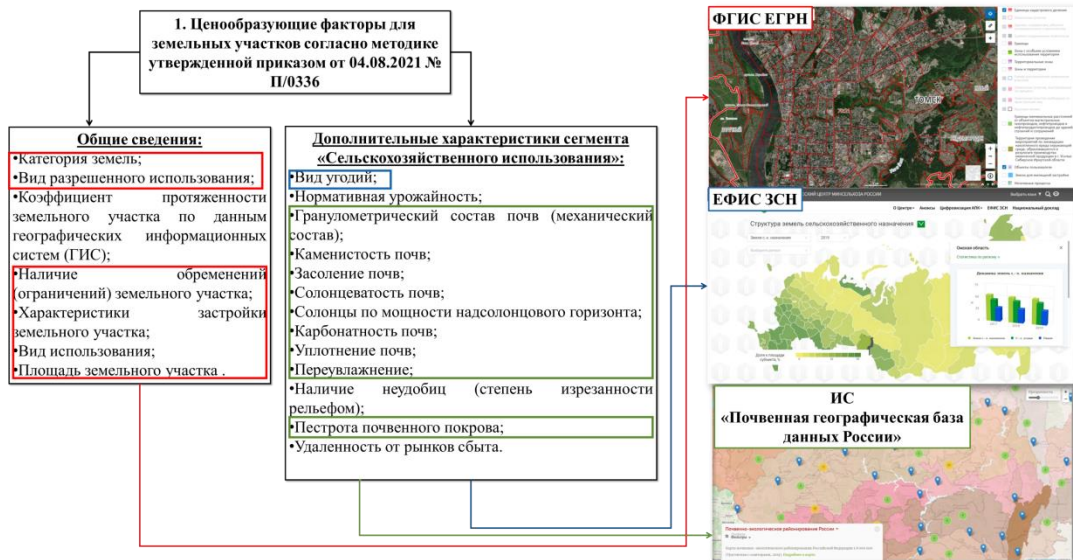


Рис.3. Информационные системы для ценообразующих факторов, утвержденных методикой

Далее был осуществлен поиск информационных ресурсов имеющих картографическое отображение в виде электронных карт содержащих информацию о значениях научно-доказанных ценообразующих факторов, которые потом также были сопоставлены с каждым научно-доказанным ценообразующим фактором. Результаты отражены в виде схемы, представленной на рисунке 5.

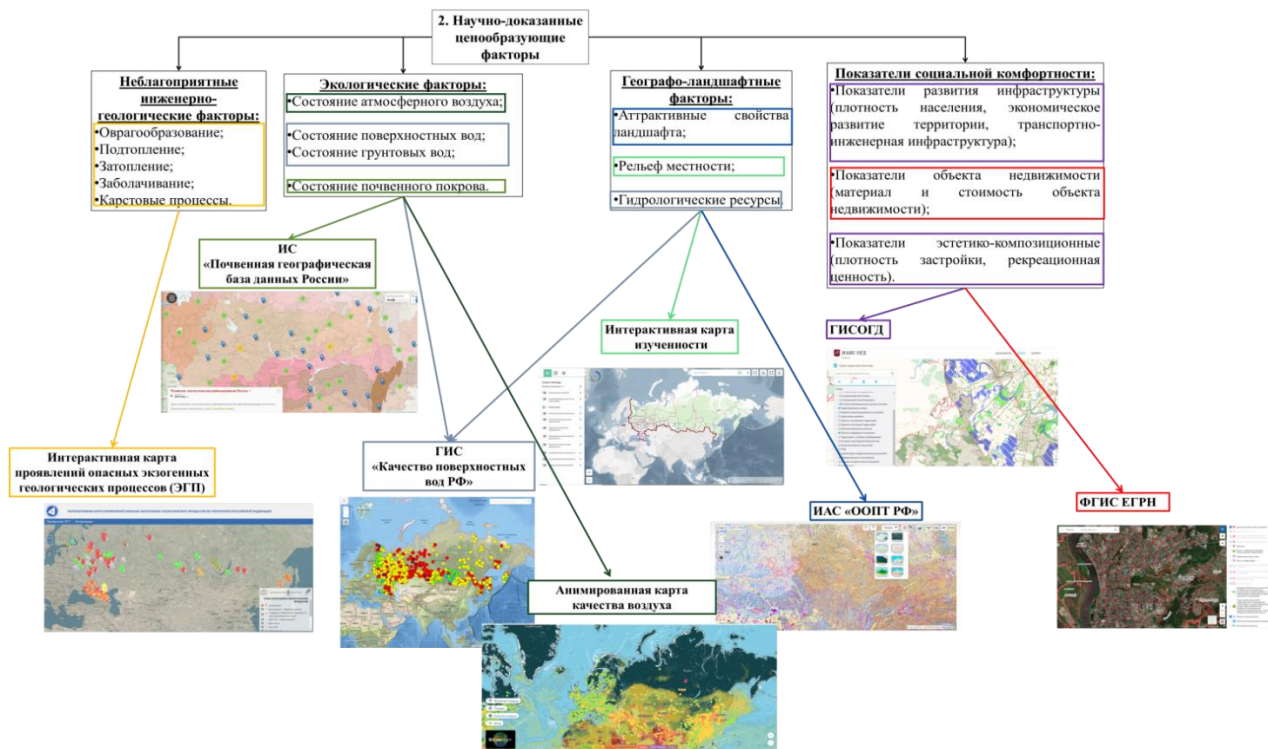


Рис. 4. Информационные системы для научно-доказанных ценообразующих факторов

По результатам анализа были выявлены следующие информационные ресурсы: ИС «Почвенная географическая база данных России», Интерактивная карта проявлений опасных экзогенных геологических процессов (ЭГП), ГИС «Качество поверхностных вод РФ», Анимированная карта качества воздуха, Интерактивная карта изученности, ИАС «ООПТ РФ», ФГИС ЕГРН.

### Результаты

В рамках исследования была разработана технологическая схема по работе с единым информационным ресурсом для целей кадастровой оценки и смоделирована работа оценщика с данными о ценообразующих факторах в таком ресурсе.

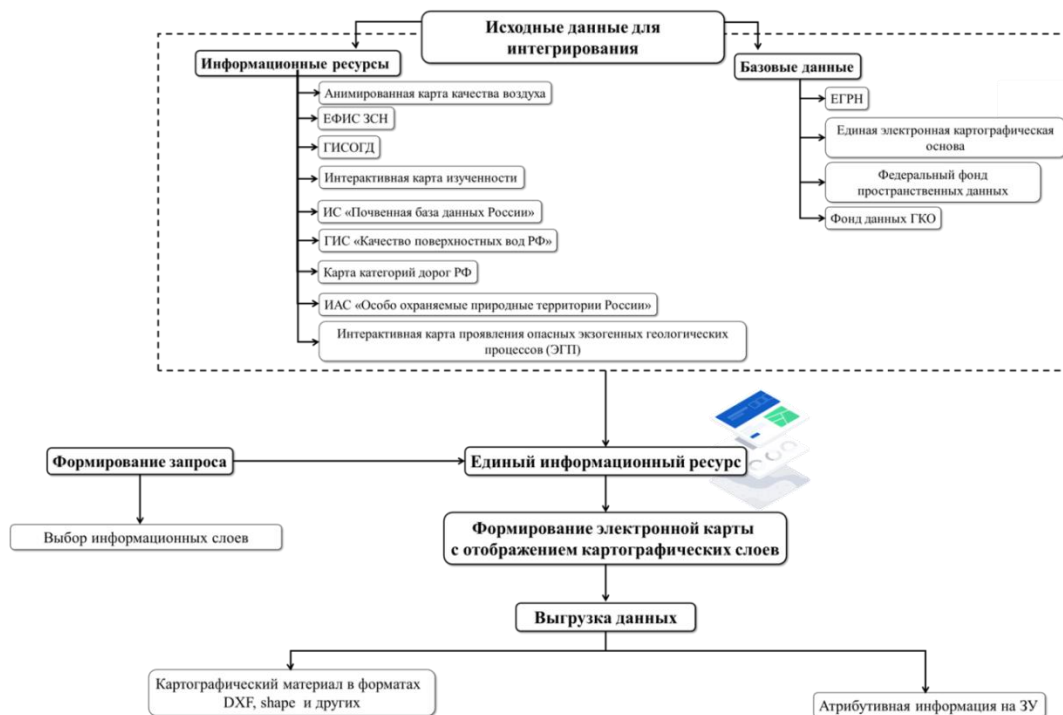


Рис. 5. Технологическая схема информационного обеспечения кадастровой оценки

Информационный ресурс должен позволить оценщику включать/отключать отображение информационных слоев о соответствующих ценообразующих факторах на карте. Слои, доступные для отображения могут быть сгруппированы по группам факторов.

Оценщику должна быть предоставлена возможность настроить совместное отображение топографической основы и информационных слоев.

При этом отображающаяся картографическая информация должна быть отражена в установленных единицах измерения в блоке семантической информации для каждого земельного участка. Ресурс должен позволять выгрузить список выбранных земельных участков и привязанных к ним значений ценообразующих факторов в файл формата CSV, что позволит автоматизировать процесс сбора, обработки и анализ сведений о значениях ценообразующих факторов.

Такой подход в цифровой трансформации государственной кадастровой оценки позволит исключить или минимизировать возможные ошибки при определении кадастровой стоимости и несопоставимость данных.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Козина М. В. «Совершенствование методики кадастровой оценки земель населенных пунктов по результатам геоинформационного анализа»: [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://sgugit.ru/science-and-innovations/dissertation-councils/dissertations/kozina-maria-viktorovna/> .

2. Проблемы информационного обеспечения инженерных коммуникаций в условиях цифровизации сферы земельно-имущественных отношений/ Н. В. Гатина, М. В. Козина, К. В. Соина [и др.] // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий) . — 2021 . — Т. 26, № 6 . — [С. 117-128] .

3. Пальцева, Д. Е. Перспективы развития информационного обеспечения кадастровой оценки земельных участков на основе единого информационного ресурса о земле и недвижимости / Д. Е. Пальцева, М. В. Козина // Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: материалы XII Международной научно-практической конференции, Томск, 01–04 марта 2022 года. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2022. – С. 194-196.

4. Аврунев, Е. И. Исследование факторов стоимости земель урбанизированных территорий [Текст] / Е. И. Аврунев, М. В. Козина, В. К. Попов // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 130–142.

5. Попов, В. К. Экологизация кадастровой оценки земель для устойчивого развития урбанизированных территорий [Текст] / В. К. Попов, М. В. Козина // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2015. – Т. 326, № 11. – С. 98–105.

6. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс».

7. О проведении в 2021 году эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2020 г. № 2429. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант плюс».

8. Единый информационный ресурс о земле и недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://eir.rosreestr.gov.ru/>.

© Д. Е. Пальцева, М. В. Козина, 2022