

*Т. В. Межуева¹**

Анализ результатов государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Новосибирской области

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
*e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Аннотация. В статье приведены практические аспекты государственной кадастровой оценки земельных участков на примере Новосибирской области. Исследованы подходы к определению кадастровой стоимости участков в разрезе сегментов. Выявлены основные факторы, учтенные в процессе кадастровой оценки. Приведены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) участков различных сегментов в разрезе муниципальных образований.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельные участки, Новосибирская область, результаты оценки

*T. V. Mezhujeva¹**

Analysis of the results of the state cadastral assessment of land plots in the territory of the Novosibirsk region

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: t.mejuewa@mail.ru

Abstract. The article presents the practical aspects of the state cadastral valuation of land plots on the example of the Novosibirsk region. The approaches to determining the cadastral value of land plots in the context of segments are investigated. The main factors taken into account in the cadastral valuation process have been identified. The average values of the specific indicators of cadastral value (UPCS) of plots of various segments in the context of municipalities are given.

Keywords: cadastral valuation, cadastral value, land plots, Novosibirsk region, assessment methods the results of the assessment.

Введение

Государственная кадастровая оценка земель (далее – ГКОЗ) проводится в РФ более 20 лет, начиная с 2000 г. в соответствии с Постановлениями Правительства РФ № 945 от 25.08.1999 г. [1] и № 316 от 08.04.2000 г. [2]. В тот период не был принят специальный закон, регламентирующий данный оценочный процесс. Только в 2010 году Федеральным законом (ФЗ) № 167 от 22.07.2010 г. [3] в ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» [4] была введена отдельная глава III.1, посвященная основным аспектам кадастровой оценки. Полномочия по проведению ГКОЗ были возложены на оценщиков, соответствующих требованиям

ФЗ № 135 [4]. В 2010 году был принят специальный Федеральный стандарт оценки (ФСО) [5], регламентирующий процедуру определения кадастровой стоимости объектов.

В настоящее время кадастровая оценка проводится государственными бюджетными учреждениями (ГБУ). Процедура проведения ГКОЗ регулируется нормами ФЗ № 237 [6]. С 1 января 2022 года ГКОЗ проводится с периодичностью один раз в 4 года.

Результаты ГКОЗ применяются для исчисления земельных платежей и в иных случаях [7]. Результаты оценки могут являться основным инструментом установления рыночной цены при обращении участков на земельном рынке [8].

Объектом исследования в данной статье является правовое и методическое обеспечение ГКОЗ, предметом исследования выступают результаты ГКОЗ НСО.

Целью исследования является анализ результатов ГКО земельных участков на территории НСО, полученных с применением нового методического подхода.

В рамках поставленной цели был обозначен круг следующих задач:

- выявить особенности проведения ГКОЗ на основе новой методики;
- проанализировать подходы, применяемые при ГКОЗ;
- исследовать основные факторы, учитываемые в процессе ГКОЗ;
- выполнить анализ результатов ГКОЗ Новосибирской области, проведенной в 2022 году.

Методы и материалы

При проведении исследования были проанализированы нормативно-правовая база и методическое обеспечение ГКОЗ; информация Росреестра; сведения, содержащиеся в отчете № 7-2022 ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» [9]. В процессе исследования были применены различные методы: анализа и синтеза, сравнения, индукции и др.

Теоретические и методические аспекты в области ГКОЗ отражены в работах А. А. Варламова и А.В. Севостьянова [10], С. В. Грибовского [11], Л.А. Лейфера [12], А.Д. Власова [13], С.П. Коростелева [14], Е.Н. Быковой [15] и других исследователей.

Результаты

В 2022 году на всей территории РФ проводились работы по ГКОЗ. В Новосибирской области работы проведены в соответствии с Приказом Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области [16], результаты которых отражены в отчете № 7-2022 [9]. Содержание отчета соответствует требованиям, закрепленных Приказом Росреестра № П/0284 [17].

Кадастровая стоимость участков определялась на 1 января 2022 года в отношении категорий, представленных на рисунке 1.

Всего было оценено 984 225 земельных участков, из них почти 70 % относится к категории «земли населенных пунктов».

При проведении оценки государственные оценщики использовали новое методическое обеспечение, утвержденное приказом Росреестра в 2021 году [18].

В данном приказе обозначен единый методический подход как для земельных участков, так и для объектов капитального строительства [7].



Рис. 1. Государственная кадастровая оценка в отношении категорий земель

На начальном этапе оценки методика предполагает группировку объектов оценки по 14 сегментам, которые соответствуют классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 [19].

При проведении работ по массовой оценке объектов недвижимости в соответствии с п. 3 Методики [18] государственные оценщики могут применять сравнительный и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке участков. Особенности применения каждого из подходов отражены в специальном ФСО V «Подходы и методы оценки» [20], который вступил в силу 07.11.2022 г.

Рекомендуемые подходы к оценке в разрезе сегментов представлены на рис. 2.

Сегмент	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Сегмент 1. «Сельскохозяйственное использование»	-	2	1
Сегмент 2. Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-	1	2
Сегмент 3. «Общественное использование»	-	1	2
Сегмент 4. «Предпринимательство»	-	2	1
Сегмент 5. «Отдых (рекреация)»	-	1, 2	1, 2
Сегмент 6. «Производственная деятельность»	-	1, 2	1, 2
Сегмент 7. Транспорт	-	1	2
Сегмент 8. Обеспечение обороны и безопасности	1	-	2
Сегмент 9. «Охраняемые природные территории и благоустройство»	-	1	2
Сегмент 10. «Использование лесов»	-	1, 2	1, 2
Сегмент 11. Водные объекты	-	2	1
Сегмент 12. Общее и специальное пользование	-	2	1
Сегмент 13. «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	-	1	2

Примечание: 1, 2, 3 - ранговые показатели приемлемости подходов. 1 - наиболее весомый, 3 - наименее весомый подход.

Рис. 2. Рекомендуемые подходы к оценке в разрезе сегментов

Кадастровая оценка земельных участков проводилась с учетом основных ценообразующих факторов, заложенных в Методических рекомендациях [18] и системы факторов, не предусмотренных Методикой.

Наиболее значимыми факторами при проведении ГКО участков являются площадь, вид разрешенного использования и физические характеристики построек, расположенных на участке. Основные данные о значениях этих факторов берутся из ЕГРН и публичной кадастровой карты и служат для расчетов при определении УПКС оцениваемых участков [21]. При проведении ГКОЗ на территории НСО межведомственное взаимодействие с Росреестром, Филиалом ППК «Роскадастр» осуществлялось с применением ГИС НСО «МАИС».

Применимость различных оценочных показателей и рыночных данных отразились на результатах оценки. Невысокое значение УПКС характерно для сегмента «Сельскохозяйственное использование» (рис. 3).

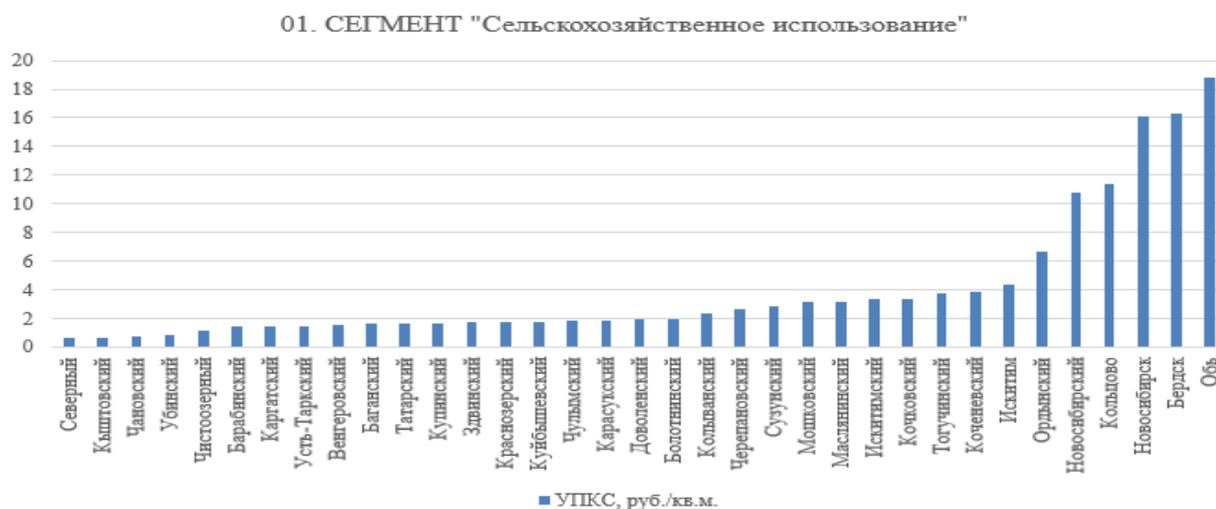


Рис. 3. Средние УПКС земельных участков сегмента 1 в МО НСО

На основании данных, отраженных на диаграмме, самые дешевые участки находятся в Северном районе (УПКС 0,66 руб./м²), а наиболее дорогие – в г. Оби (УПКС 18,76 руб./м²).

При проведении ГКО данного сегмента учитывались дополнительно такие факторы как нормативная урожайность, свойства почвы (механический состав, карбонатность, солонцеватость и др.), степень изрезанности рельефом, удаленность от рынков сбыта. Информация по этим факторам берется из материалов предыдущего отчета ГКОЗ сельскохозяйственного назначения, справочника агроклиматического оценочного зонирования субъектов РФ и данных, предоставленных Министерством сельского хозяйства, ИПА СО РАН, ООО «Сибагроконсалтинг», ООО «Центр передового земледелия» и другими организациями [21].

На рисунке 4 представлены данные о кадастровой стоимости по сегменту 2 в разрезе муниципальных образований.



Рис. 4. Средние УПКС земельных участков сегмента 2 в МО НСО

Наиболее низкий УПКС характерен для участков, расположенных в Купинском районе (559,09 руб./м²). Наиболее высоким УПКС характеризуются участки, расположенные в Кольцово (3422,71 руб./м²) и в г. Новосибирске (3277,50 руб./м²).

При оценке данного сегмента учитывался статус населенного пункта, местоположение участка в пределах населенного пункта, близость станции метрополитена в пешей доступности, инженерное обеспечение территории, имущественные права, расположение относительно красной линии улиц с высоким транспортным и пешеходным потоком и другие факторы.

Данные о средних УПКС участков сегмента «Предпринимательство» приведены на рисунке 5.

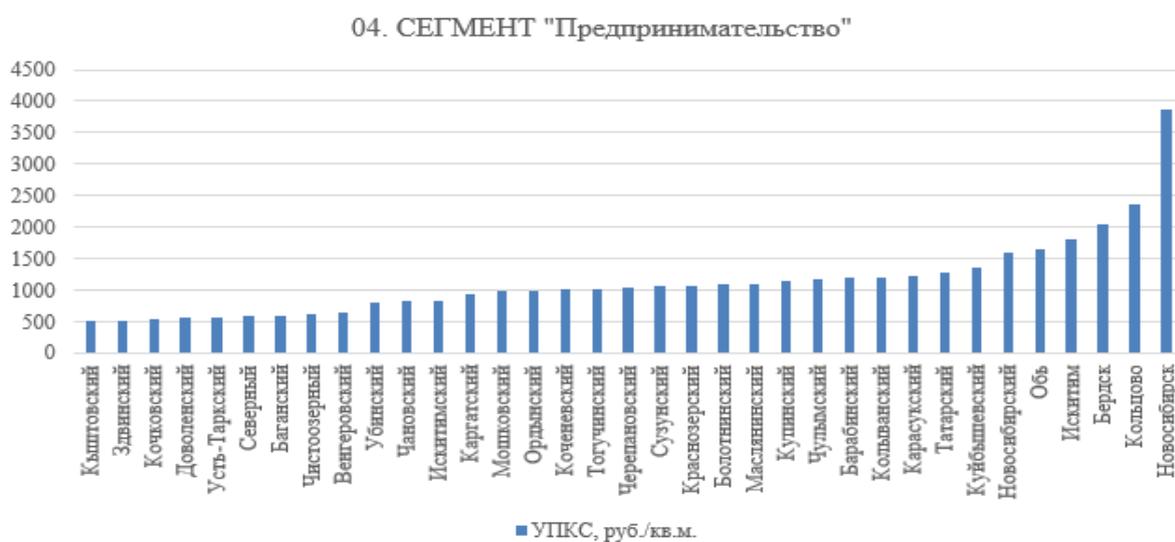


Рис.5. Средние УПКС земельных участков сегмента 4 «Предпринимательство» в МО НСО

Средние УПКС земельных участков варьируются от 513,33 руб./м² (Кыштовский район) до 3862,21 руб./м² (г. Новосибирск).

В последнее время возрастает спрос на земельные участки сегмента «Садоводство и огородничество, индивидуальная жилая застройка». Средние УПКС земельных участков варьируются от 50,02 руб./м² (Кыштовский район) до 483,27 руб./м² (г. Обь). Данные о средних УПКС участков данного сегмента приведены на рисунке 6.

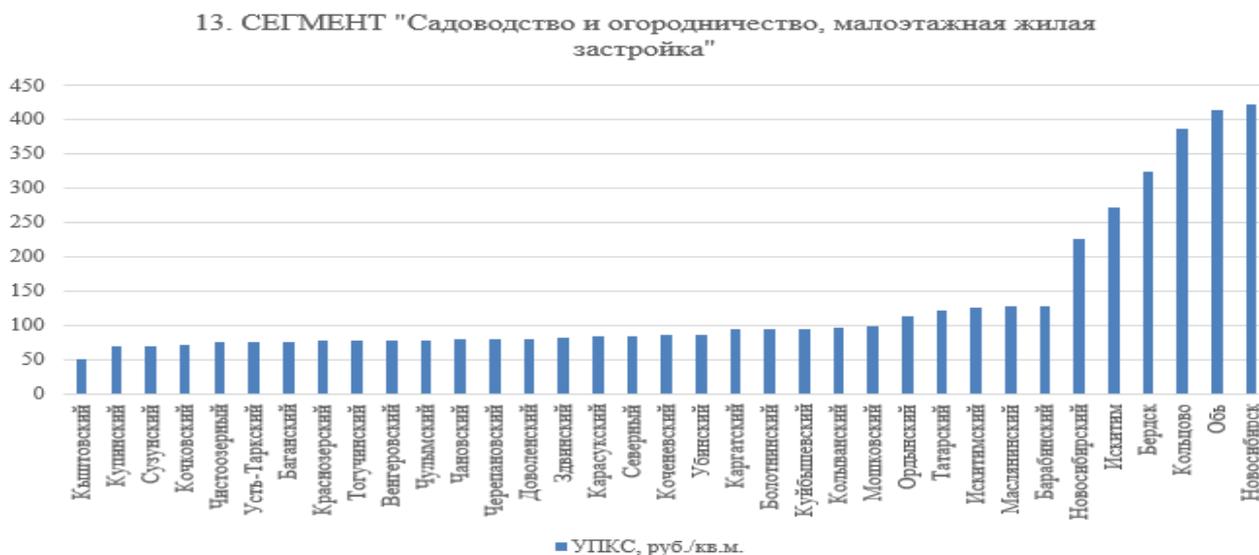


Рис.6. Средние УПКС земельных участков сегмента 13 в МО НСО

При оценке сегмента 13 было учтено местоположение участка, имущественные права, обеспечение территории коммуникациями (при отсутствии оценивается возможность подключения к ним), наличие особых отрицательных условий местоположения и другие факторы. Государственными оценщиками учтено влияние ЗОУИТ на стоимость участка посредством балльной оцифровки ограничивающих факторов.

Обсуждение

Анализ результатов ГКОЗ показал, что при расчете УПКС были использованы рыночные данные для определенных сегментов. Оценка проводилась с учетом основных ценообразующих факторов, заложенных в официальной методике и предложенных ГБУ с учетом территориальных особенностей. Но, к сожалению, на практике некоторые значимые факторы не учитываются в процессе оценки. Государственный оценщик не выезжает на местность, не видит реальное состояние объекта оценки. Наличие на оцениваемом участке неорганизованных свалок, заболоченность или экологическое загрязнение территории, как правило, не учитываются в процессе ГКО участков [21].

Определенное место в структуре ценообразующих факторов оценки занимает фактор влияния ЗОУИТ на стоимость объекта оценки. Но в методике ГКО

не прописаны методы определения стоимостного эквивалента данного ценообразующего фактора [22].

Средние значения УПКС оцениваемых участков по НСО отражены на рисунке 7.

Сегменты	Средний УПКС, руб./м ²
1. СЕГМЕНТ «Сельскохозяйственное использование»	2,15
2. СЕГМЕНТ «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»	2974,78
3. СЕГМЕНТ «Общественное использование»	1462,44
4. СЕГМЕНТ «Предпринимательство»	2589,64
5. СЕГМЕНТ «Отдых (рекреация)»	273,84
6. СЕГМЕНТ «Производственная деятельность»	131,77
7. СЕГМЕНТ «Транспорт»	1135,70
8. СЕГМЕНТ «Обеспечение обороны и безопасности»	316,48
9. СЕГМЕНТ «Охраняемые природные территории и благоустройство»	2,35
10. СЕГМЕНТ «Использование лесов»	0,93
11. СЕГМЕНТ «Водные объекты»	4,47
12. СЕГМЕНТ «Специальное, ритуальное использование, запас»	0,90
13. СЕГМЕНТ «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»	150,62
14 СЕГМЕНТ «Иное использование»	4,65

Рис.7. Средние значения УПКС участков в разрезе сегментов (на 01.01.2022 г.)

На основе средних значений УПКС оцениваемых объектов по муниципальным образованиям в разрезе 14 сегментов, наиболее дорогие участки характерны для сегмента «Жилая застройка» и «Предпринимательство», что объясняется высоким уровнем рыночных цен по данным объектам. Низкими значениями УПКС характеризуются участки 10 и 12 сегментов.

Заключение

Таким образом, на основании проведенного анализа можно сделать выводы.

1. Накопленный более, чем за 20 лет опыт проведения ГКОЗ позволил усовершенствовать методическое обеспечение с учетом методов рыночной оценки объектов недвижимости.

2. Единые сроки проведения ГКОЗ на всей территории РФ с 01.01.2022 года позволят обеспечить сопоставимость результатов кадастровой оценки по различным регионам.

3. ФЗ № 237 введена возможность участия заинтересованных лиц на каждом этапе ГКОЗ. Субъект земельного рынка может подать декларацию о принадлежащем ему объекте до утверждения результатов (с 2018 г.), ознакомиться на официальном сайте с промежуточными результатами ГКОЗ и т.д. ГБУ предоставляют разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости. Данные меры позволяют сделать процедуру ГКОЗ более прозрачной и повысить точность результатов кадастровой оценки.

4. Предусмотрен переход полномочий по приему заявлений, связанных с оспариванием результатов ГКОЗ от Комиссии при Росреестре к ГБУ субъекта. Именно ГБУ будет устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной по заявлению заинтересованных лиц, а оспорить его решение можно будет также в суде.

5. Появилась возможность многократного пересмотра кадастровой стоимости участков при изменении ситуации на рынке недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Правительство. О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Рос. Федерации от 25.08.1999 г. № 945. – [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.

2. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Рос. Федерации от 08.04.2000 г. № 316. – [Электронный ресурс]: режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.

3. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 167-ФЗ : [принят Государственной думой 9 июля 2010 года ; одобрен Советом Федерации 14 июля 2010 года]. – Текст : электронный // Справочная правовая система КонсультантПлюс. – Режим доступа: по подписке (дата обращения 03.05.2024).

4. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон № 135-ФЗ : [принят Государственной думой 16 июля 1998 года ; одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года]. – Текст : электронный // Справочная правовая система КонсультантПлюс. – Режим доступа: по подписке (дата обращения 03.05.2024).

5. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» : приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2010. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.05.2024).

6. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон № 237-ФЗ : [принят Государственной думой 22 июня 2016 года ; одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года]. – Текст : электронный // Справочная правовая система КонсультантПлюс. – Режим доступа: по подписке (дата обращения 03.05.2024).

7. Межуева, Т.В. Оценка стоимости земли: учебное пособие / Т.В. Межуева. – Новосибирск: СГУГиТ, 2022. – 62 с. – Текст непосредственный. – ISBN 978–5–907513–65–5.

8. Анализ результатов государственной кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного использования (на примере Новосибирской области) / А. А. Чуприн, М. М. Хасенов, Т.В. Межуева. – Текст непосредственный // Наука и общество: проблемы и перспективы взаимодействия в современном мире: сборник статей Международной научно–практической конференции. – Петрозаводск: МЦНП «НОВАЯ НАУКА», 2023. – С. 166–171.

9. Отчет № 7-2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Новосибирской области». – [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.rosreestr.gov.ru>

10. Варламов А.А, Земельный кадастр. В 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. – М.: Колос, 2006. – 265 с. – ISBN 5-9532-0390-X (Т. 5). – Текст : непосредственный.

11. Грибовский, С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения. – Текст: непосредственный. – С.В. Грибовский // Имущественные отношения в РФ. – 2019. – № 9 (216). – С. 24 – 29.
12. Лейфер, Л.А. Анализ методического и программного обеспечения кадастровой оценки на соответствие оценочной методологии и современным статистическим методам анализа данных. – Текст: непосредственный. – Л.А.Лейфер // Имущественные отношения в РФ. – 2010. – № 6 (105). – С. 52 – 63.
13. Власов, А.Д. Аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости. – Статистика и Экономика. – 2017. - №6. – с. 13-21. - URL: <http://statecon.rea.ru/jour/article/view/1192>. – Текст : электронный.
14. Коростелев С.П. О "единой федеральной методологии" кадастровой оценки "недвижимости и земли" // Библиотека LABRATE.RU (Сетевой ресурс), 28.05.2017. - http://www.labrate.ru/articles/2017-1_korostelev.pdf
15. Быкова, Е. Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика : монография / Е. Н. Быкова. – Санкт-Петербург : Лань, 2019. – 240 с. – ISBN 978-5-8114-3182-3. – Текст : непосредственный.
16. Приказ Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Новосибирской области». – [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.
17. Приказ Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» – [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.
18. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336. – [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.
19. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков : приказ Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412. – [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.consultant.ru>. СПС Консультант Плюс.
20. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки : приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. – Текст : электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2022. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> (дата обращения: 01.09.2022).
21. Межуева Т.В. Исследование факторов формирования кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Сельскохозяйственное использование». – Текст: непосредственный. – Т.В. Межуева // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2023. – № 11. – С. 416 – 420.
22. Межуева Т.В. Анализ методических подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий. – Текст: непосредственный. – Т.В. Межуева // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. – 2023. – № 12. – С. 54 – 59.

© Т. В. Межуева, 2024