

*А. С. Серебрякова<sup>1</sup>✉, Т. В. Межуева<sup>1</sup>*

## **Государственная кадастровая оценка земель: методология, проблемы и пути совершенствования**

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

**Аннотация.** В статье исследуется современная система государственной кадастровой оценки земельных участков. Анализируется действующая нормативно-правовая база и существующие методологические подходы к определению кадастровой стоимости. Особое внимание уделяется ключевым проблемам отрасли: дефициту достоверной рыночной информации, ошибкам в группировке земель и массовому оспариванию результатов оценки в судах. На основе выявленных недостатков предложены конкретные пути совершенствования процедуры, включая цифровизацию сбора данных, оптимизацию математических моделей и повышение прозрачности расчетов для налогоплательщиков.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, государственная кадастровая оценка, земельные ресурсы, методология оценки, массовая оценка, налогообложение недвижимости, оспаривание стоимости

*A. S. Serebryakova<sup>1</sup>✉, T. V. Mezhueva<sup>1</sup>*

## **State cadastral valuation of land: methodology, problems and ways of improvement**

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

**Abstract.** This article examines the current system of state cadastral valuation of land plots. It analyzes the current regulatory framework and existing methodological approaches to determining cadastral value. Particular attention is paid to key challenges in the industry: a lack of reliable market information, errors in land classification, and the widespread challenge of valuation results in court. Based on the identified shortcomings, specific ways to improve the procedure are proposed, including digitalization of data collection, optimization of mathematical models, and increased transparency of calculations for taxpayers.

**Keywords:** cadastral value, state cadastral valuation, land resources, valuation methodology, mass valuation, real estate taxation, challenging value

### ***Введение***

Земля выступает в качестве базового экономического ресурса, фундаментального пространственного бизнеса и незаменимого природного компонента любого государства. Эффективное и рациональное управление земельным потенциалом страны напрямую зависит от качества, прозрачности и точности фискальных механизмов. Главным инструментом государственного регулирования в этой сфере сегодня является государственная кадастровая оценка.

Именно результаты кадастровой оценки формируют налоговую базу по

земельному налогу для граждан и организаций. От кадастровой стоимости зависит, сколько бизнес и граждане будут платить за аренду государственной земли и по какой цене смогут выкупить ее в собственность. Данный показатель напрямую формирует доходы местных бюджетов и определяет, насколько регион привлекателен для инвесторов.

Однако, существующая система кадастровой оценки постоянно подвергается жесткой критике со стороны предпринимателей, экспертов и владельцев недвижимости. Из-за огромного количества ошибок и регулярных судебных споров стало очевидно, что методику расчетов нужно менять. Чтобы исправить ситуацию, необходимо глубоко изучить практические проблемы и полностью реформировать эту сферу.

### ***Методические основы массовой оценки земель***

Сегодня кадастровую стоимость рассчитывают исключительно методом массовой оценки. Главное отличие от индивидуального рыночного подхода в том, что специалисты определяют стоимость не для каждого объекта отдельно, а сразу для огромного количества участков на фиксированную дату. При этом используются стандартизированные математические модели и единые административные регламенты, утвержденные профильными ведомствами [1].

Первым и ключевым этапом методологии является детальная сегментация и классификация объектов. Все земельные участки, подлежащие оценке, разделяются на однородные группы и подгруппы в зависимости от их целевого назначения и разрешенного использования. Например, отдельно группируются земли индивидуального жилищного строительства, участки под коммерческую застройку, земли сельскохозяйственного назначения или промышленного сектора.

Второй этап включает в себя масштабный сбор рыночной информации и формирование перечня ценообразующих факторов. Государственные бюджетные учреждения (ГБУ) собирают данные о совершенных сделках купли-продажи, актуальных ценах предложений на рынке, а также о физических и инфраструктурных характеристиках оцениваемых территорий. К ним относятся транспортная доступность, наличие инженерных коммуникаций, близость к административным центрам и общая престижность района.

На третьем этапе специалисты осуществляют непосредственное построение математических моделей оценки. На основе собранной рыночной информации рассчитываются коэффициенты, отражающие вклад каждого ценообразующего фактора в итоговую стоимость квадратного метра земли. Завершается методологический цикл обязательным контролем качества полученных результатов, в рамках которого проводится статистический анализ отклонений расчетных величин от реальных рыночных аналогов [2, 3].

### ***Ключевые проблемы современной системы государственной кадастровой оценки***

Несмотря на регулярное обновление законодательной базы и передачу полномочий по оценке специализированным государственным учреждениям, на практике сохраняется ряд системных дефектов. Эти недостатки приводят к кри-

тическому искажению итоговой кадастровой стоимости и нарушают права налогоплательщиков [4].

Острый дефицит и недостоверность рыночной информации. В большинстве регионов страны отсутствует развитый, прозрачный и репрезентативный рынок земельных участков. Официальные базы данных часто содержат неполные или намеренно искаженные сведения о реальной стоимости сделок ради снижения налогов при регистрации. В результате государственные оценщики вынуждены работать в условиях информационного вакуума, используя устаревшие архивные данные или приблизительные экспертные мнения.

Системные ошибки при группировке и классификации земель. Ошибки или слишком обобщенное описание участков в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) приводит к тому, что землю часто относят не к той оценочной группе. Например, пустующие промышленные зоны нередко оценивают по тарифам работающих торговых центров. В результате налоги вырастают в десятки раз, что буквально банкротит предприятия.

Ошибки в математических моделях мешают точной оценке. Стандартные алгоритмы массовой оценки одинаково рассчитывают стоимость соседних участков, полностью игнорируя их реальные физические и юридические различия. Программа не видит сложный рельеф, кривые границы, скрытые охранные зоны или обременения, из-за чего участки с разной полезностью оцениваются одинаково.

Массовые судебные и досудебные споры по поводу результатов государственной кадастровой оценки. Несогласие собственников с некорректными результатами расчетов порождает лавинообразный рост судебных и досудебных споров. Процедура оспаривания требует от граждан и бизнеса значительных финансовых затрат на индивидуальную рыночную экспертизу и юридическое сопровождение. Для государства эта проблема оборачивается колоссальной перегрузкой судебной системы и полной непредсказуемостью доходов региональных бюджетов [5].

### ***Пути совершенствования и реформирования***

Для преодоления системного кризиса доверия к результатам государственной кадастровой оценки и существенного повышения точности расчетов необходим переход к принципиально новой технологической модели. Реформа должна затронуть как информационное обеспечение, так и сами математические подходы к оценке.

Важнейшим шагом должно стать создание единой цифровой экосистемы данных и глубокая интеграция ведомственных информационных систем. Необходимо в режиме реального времени объединить сведения ЕГРН, Федеральной налоговой службы, региональных геоинформационных систем (ГИС) и крупнейших коммерческих агрегаторов объявлений о недвижимости. Автоматизированный сбор и перекрестная проверка данных позволят практически полностью исключить человеческий фактор и технические ошибки.

Параллельно требуется провести кардинальную модернизацию математического аппарата массовой оценки. Вместо устаревших линейных моделей ГБУ дол-

жны внедрять современные алгоритмы машинного обучения (Machine Learning) и нейросети. Искусственный интеллект способен эффективно выявлять скрытые нелинейные зависимости на рынке недвижимости, точнее оценивать влияние нестандартных факторов и корректно рассчитывать стоимость даже в условиях дефицита рыночных аналогов.

Повышение прозрачности расчетов для конечных потребителей – еще одно критически важное направление реформы. Каждому налогоплательщику должен быть предоставлен доступ к интуитивно понятному интерактивному сервису на публичной кадастровой карте. В этом личном кабинете гражданин или представитель бизнеса должен наглядно видеть формулу расчета, список использованных аналогов и конкретные коэффициенты, которые повлияли на итоговую стоимость его земельного участка.

Кроме того, необходимо информировать собственников объектов недвижимости через порталы государственных услуг и другие информационные ресурсы о размещении промежуточных отчетов о результатах кадастровой оценки в разделе «Фонд данных кадастровой оценки» в НСПД. Это позволит исправить реестровые и иные ошибки, уточнить реальный вид разрешенного использования земельного участка до официального утверждения результатов кадастровой оценки, тем самым уменьшить число обращений в ГБУ по спорным вопросам.

### ***Заключение***

Таким образом, государственная кадастровая оценка земель в условиях цифровизации экономики требует существенных изменений. Необходим плавный переход от жестких стандартов к гибким цифровым технологиям, внедрения в процесс оценки модуля по интеллектуальному анализу данных.

Предложенные выше меры позволят максимально приблизить кадастровую стоимость объекта оценки к рыночной стоимости, снизить уровень социальной напряженности и в целом сформировать справедливую и прозрачную систему налогообложения земельных ресурсов.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

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

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