

## **Анализ результатов государственной кадастровой оценки земельных участков из земель населенных пунктов Новосибирской области**

*Е. Н. Лосева<sup>1,2\*</sup>, Н. О. Бороздина<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

<sup>2</sup> Новосибирский государственный университет экономики и управления, г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: loseva\_katty@mail.ru

**Аннотация.** В статье приводится анализ отчета о проведении государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов на территории Новосибирской области. В качестве объектов исследования были выбраны земельные участки, отнесенные к 13 сегменту: для ведения личного подсобного хозяйства – для сельских населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства – для городских населенных пунктов. Проанализирован метод, ценообразующие факторы, на основе которых проведена оценка, а также источники данных. Сделаны выводы о возможных проблемах дальнейшего применения результатов оценки.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельные участки, земли населенных пунктов

## **Analysis of the results of the state cadastral valuation of land plots from the lands of settlements of the Novosibirsk region**

*E. N. Loseva<sup>1,2\*</sup>, N. O. Borozdina<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

<sup>2</sup> Novosibirsk State University of Economics and Management, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: loseva\_katty@mail.ru

**Abstract.** The article provides an analysis of the report on the state cadastral assessment of land in settlements in the Novosibirsk region. Land plots assigned to the 13th segment were selected as objects of research: for maintaining personal subsidiary plots - for rural settlements, for individual housing construction - for urban settlements. The method, the pricing factors on the basis of which the assessment is based, and the sources of data are analyzed. Conclusions are made about possible problems of further application of the assessment results.

**Keywords:** cadastral valuation, cadastral value, land plots, land of settlements

Земельно-имущественные отношения определяются как начало всей системы экономических отношений, так как земля является базисом, материальным благом, удовлетворяющим человека во всех сферах его жизни [1].

От эффективного использования земельных ресурсов зависит доходная часть местных и федеральных бюджетов, а так как именно налогообложение земельных участков (далее – ЗУ) является ее определяющей частью им необходимо уделить особое внимание.

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости (далее – ГКО ОН) – это совокупность правовых, экономических и технических процедур, в результате проведения которых определяется кадастровая стоимость ОН для целей налогообложения, выкупа и аренды нечастного имущества и других действий, предусмотренных законодательством Российской Федерации [2].

Формулировка понятия кадастровая стоимость напрямую исходит из понятия ГКО. Кадастровая стоимость (далее – КС) – это стоимость недвижимого имущества, определенная в результате проведения ГКО с использованием методов массовой оценки и рассчитанная на определенную дату [3]. Основной целью проведения ГКО является формирование налогооблагаемой базы, которой в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ) является кадастровая стоимость недвижимости [4].

Цель данного исследования – проанализировать результаты ГКО земель населенных пунктов (далее – НП) в Новосибирской области.

Согласно Приказу Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – ДИиЗО НСО) от 27.07.2020 года №2194 в 2021 году была проведена ГКО ЗУ из категории земель НП, расположенных на территории НСО [5].

Категория земель НП объединяет земли, предназначенные для застройки и развития НП. Такие территории предназначены для проживания населения и осуществления производственной деятельности людей, характеризуются развитой транспортной и инженерной инфраструктурой, наличием объектов социально-бытового и культурного характера.

Административный центр НСО – город Новосибирск – является также административным центром Сибирского федерального округа. В состав Новосибирской области входят: 5 городских округов, 30 муниципальных районов. Распределение территории НСО по муниципальным образованиям представлено в табл. 1.

Для целей определения кадастровой стоимости согласно Решению ДИиЗО НСО был составлен перечень из 675466 земельных участков, общей площадью 191,344 тыс. га (табл. 1) [5].

ГКО осуществляется на основе методических указаний (далее – МУ) [7]. Источниками данных о ЦФ послужили данные Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), органов местного самоуправления НСО, архивы органов и организаций технической инвентаризации, фонд данных государственной кадастровой оценки. Картографическую основу составили адресные цифровые планы и цифровые тематические карты спутниковые карты сервиса Яндекс.Карты, Google Карты, открытый источник данных сайта OpenStreetMap.

ЗУ НП НСО были рассчитаны методом типового объекта недвижимости, что не типично для массовой оценки в других регионах РФ. Для данного метода предусмотрен расчет стоимости эталонного ЗУ, вычисление его удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) и внесение корректировок по отдельным ценообразующим факторам (далее – ЦФ). Для целей сбора рыночной информации о ЗУ проводится анализ рынка недвижимости, что позволяет определить ценообразующие факторы, характеризующие непосредственное окружение объекта.

Таблица 1

Площадь земель НП и количество ЗУ из перечня объектов недвижимости  
отобранных для ГКО в разрезе муниципальных образований  
Новосибирской области, согласно данным Росреестра [6]

Муниципальное образование Новосибирской области	Площадь земель НП, согласно данным на 2021 г., кв.м.	Количество ЗУ из перечня оценки, шт.
Баганский район	19704002	7 733
Барабинский район	45630430	19 791
Болотнинский район	50904846	12 425
Венгеровский район	20553632	9 725
Доволенский район	26493420	9 437
Здвинский район	21315498	8 794
Искитимский район	53475753	26 249
Карасукский район	41026076	17 454
Каргатский район	21679251	12 658
Колыванский район	42108917	16 994
Коченевский район	94216659	22 432
Кочковский район	19619856	8 102
Краснозерский район	37301376	15 918
Куйбышевский район	62680170	22 578
Купинский район	40516610	13 576
Кыштовский район	17744023	6 781
Маслянинский район	23227645	12 601
Мошковский район	57048703	22 254
Новосибирский район	250000000	67471
Ордынский район	48792075	25 762
Северный район	16432235	6 482
Сузунский район	93827254	16 322
Татарский район	39707826	12 001
Тогучинский район	69101130	31 467
Убинский район	17160699	7 916
Усть-Таркский район	12424553	6 063
Чановский район	60931560	12 376
Черепановский район	53035750	24 065
Чистоозерный район	21326596	9 345
Чулымский район	32696561	15 358
г. Искитим	28992502	15 973
р.п. Кольцово	8324753	1 445
г. Новосибирск	377227627	127 587
г. Бердск	64560624	25905
г. Обь	23786778	4 426

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости;
- факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- факторы, характеризующие объект недвижимости.

Для расчета КС ЗУ НП НСО, в том числе для внесения корректировок, были применены значения следующих ЦФ:

- местонахождение в пределах населенного пункта;
- близость железнодорожной станции;
- коттеджная застройка;
- близость к водному объекту (в пред. 1 км до вдхр, Берд. залив, р.Бердь, р. Обь);
- наличие особых отрицательных условий местоположения;
- наличие электроснабжения;
- наличие водоснабжения;
- наличие газоснабжения.

Некоторые из ЦФ рекомендованные МУ небыли использованы по следующим причинам:

- расположение ЗУ относительно ближайшей рекреационной зоны – из-за отсутствия графических данных и неполных сведений внесенных в ЕГРН;
- расположение ЗУ относительно линий электропередач, магистральных газопроводов и объектов локального центра, отрицательно влияющих на стоимость ЗУ – в связи с невозможностью определить величину влияния фактора на величину КС [8].

Согласно отчету в настоящее время земельный рынок Новосибирской области находится в стадии формирования. Наиболее развитым сегментом является рынок земельных участков под ИЖС, ЛПХ, поэтому для анализа результатов авторами были произвольно выбраны несколько земельных участков из оценочного сегмента 13 «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» [6, 7, 8]:

- для городских НП – с видом разрешенного использования индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС);
- для сельских НП – с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства (далее – ЛПХ).

Для объективного анализа результатов в табл. 2 рассчитаны удельные показатели кадастровой стоимости (далее – УПКС), и процентное изменение стоимости в период между переоценками.

## Анализ изменения КС ЗУ в результате проведения ГКО в 2021 году

Район НСО	Разрешенное использование ЗУ	Кадастровый номер ЗУ	Год предыдущей оценки	Площадь, кв.м.	УПКС, руб.	Кадастровая стоимость рассчитанная в прошлом туре / внеочередная оценка, руб.	УПКС рассчитанный в 2021 году, руб.	Кадастровая стоимость рассчитанная в 2021 году, руб.	Изменение стоимости, %
г. Барабинск	Для ИЖС	54:31:010833:1	2012	600	139,57	83742,00	241,58	144948,00	73
г. Бердск	Для ИЖС	54:32:010822:196	2013	799	341,96	273226,00	430,54	344000,82	26
г. Новосибирск	Для ИЖС	54:35:012505:44	2014	499	472,03	235542,97	522,18	260567,82	11
г. Татарск	Для ИЖС	54:37:020234:4	2012	1150	102,55	117928,18	241,60	277833,91	136
Барабинской район	Для ЛПХ	54:02:010104:2	2012	1300	22,77	29601,00	68,50	89049,68	201
Новосибирский район	Для ЛПХ	54:19:030401:122	2012	500	34,85	17425,00	188,48	94240,80	441
Татарский район	Для ЛПХ	54:23:050101:32	2012	2960	17,37	51415,20	58,55	173298,53	237

Выборочная оценка результатов показала, насколько изменилась кадастровая стоимость ЗУ. Предыдущий тур массовой ГКО ЗУ НП НСО проводился в 2012 году, для некоторых ЗУ за последние десять лет переоценка проводилась в индивидуальном порядке.

Данные с публичной кадастровой карты (далее – ПКК) были собраны 02.11.2021 – до начала внесения измененных сведений (рис. 1, рис. 2).

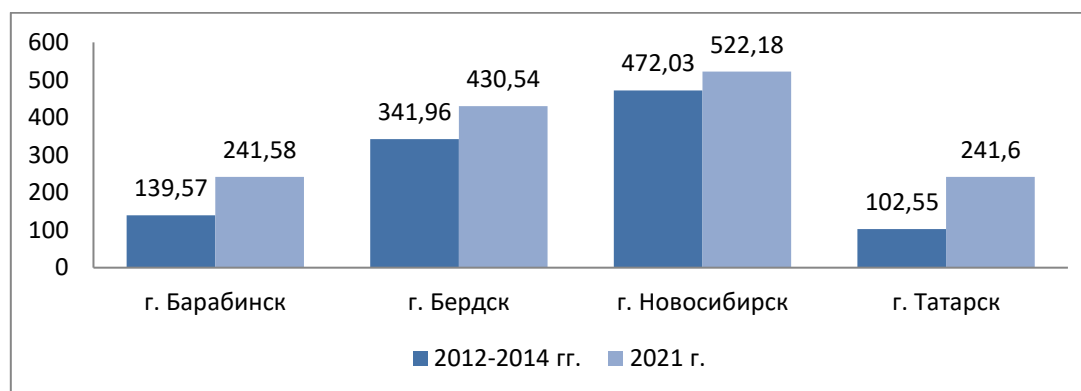


Рис. 1. Изменение УПКС, руб. в городских НП НСО

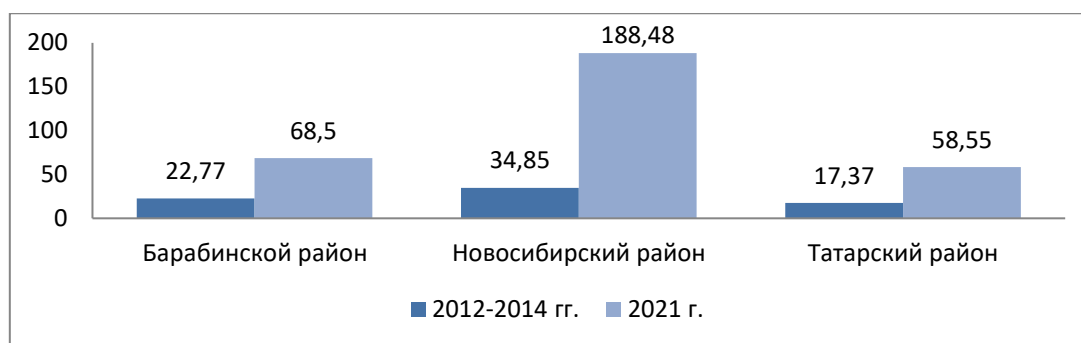


Рис. 2. Изменение УПКС, руб. в сельских НП НСО

Так если у ЗУ с видом разрешенного использования ИЖС расположенном в городе Новосибирске КС увеличилась на 23,18 рублей за 1 кв.м., то в городе Татарске стоимость увеличилась на 139,05 рублей за кв.м. Для ЗУ сельских населенных пунктов с видом разрешенного использования ЛПХ разница еще больше: в Татарском районе деревне Новопервомайское стоимость ЗУ увеличилась на 41,18 рубля за кв.м., для ЗУ расположенном в Новосибирском районе поселке Новоозерный стоимость увеличилась на 153,63 рубля за кв.м.

Таким образом, изменение КС ЗУ в выборке в сельских НП варьируется в пределах 26 – 136 %, в городских НП в пределах 201 – 441 %. Такое неравномерное увеличение стоимости и налога может привести к увеличению заявлений для оспаривания результатов оценки и судебных споров в будущем.

Проанализировав результаты ГКУ ЗУ НП НСО проведенной в 2021 году выявлено, что кадастровая стоимость была пересчитана у 675466 объектов общей площадью 191,344 тыс. га. Для целей проведения оценки собираются данные о ценообразующих факторах которые характеризуют внешнюю среду, непосредственное окружение, а также характеризующие объекты недвижимости.

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков с видом разрешенного использования ИЖС и ЛПХ в расчет берутся такие характеристики объектов, как местонахождение в пределах населенного пункта, близость железнодорожной станции, наличие коттеджной застройки, близость к водному объекту, наличие особых отрицательных условий местоположения, наличие электро-, водо- и газоснабжения.

Анализ выборки из результатов ГКО показал, что ...

Предполагается, что в результате такого неравномерного и резкого увеличения кадастровой стоимости, а, следовательно, и земельного налога может привести к увеличению споров в связи с оспариванием КС.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Лебедева О.И. Земля как экономическая категория // ПСЭ. 2013. №3 (47). [Электронный ресурс] : Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/zemlya-kak-ekonomicheskaya-kategoriya> (дата обращения: 08.08.2021).

2. Варламов А. А., Гальченко С. А., Жданова Р. В. У истоков оценочной деятельности в России : учеб. пособие. [Текст] – М. : ГУЗ, 2019. – 326 с.

3. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс] Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения: 20.10.2021)
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата обращения: 20.10.2021)
5. О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Новосибирской области [Электронный ресурс] – Приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 27.07.2020 № 2194. – Режим доступа: [http://dizo.nso.ru/sites/dizo.nso.ru/wodby\\_files/files/page\\_53/prikaz\\_2194.pdf](http://dizo.nso.ru/sites/dizo.nso.ru/wodby_files/files/page_53/prikaz_2194.pdf)
6. Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 28.10.2021)
7. Методические указания «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]: приказ Министерства экономического развития России от 12.05.2017 № 226. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/)
8. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Новосибирской области [Текст] – ГБУ НСО «ЦКО И БТИ». Новосибирск, 2021. – 283 с.

© Е. Н. Лосева, Н. О. Бороздина, 2022