

УДК 332.62

DOI: 10.33764/2411-1759-2020-25-4-193-204

КОРРЕКТИРОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Татьяна Александровна Соколова

ООО «Ресурсы Сибири», 630128, Россия, г. Новосибирск, ул. Демакова, 27, оценщик, тел. (913)920-42-80, e-mail: resursysibiri@yandex.ru.

Виктор Николаевич Москвин

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, доктор технических наук, профессор кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: mosk46@ngs.ru

Современная система государственной кадастровой оценки (ГКО) в РФ предназначена для массовой оценки объектов недвижимости – для оценки групп объектов, что не позволяет обеспечить должный уровень достоверности кадастровой стоимости (КС) для каждого отдельно взятого объекта, подлежащего кадастровой оценке.

В этой связи особую актуальность приобретает задача разработки научно-методического обеспечения корректирования результатов ГКО, полученных методами массовой оценки. В первую очередь, это касается земельных участков категории «земли населенных пунктов (ЗНП)» – объектов, наиболее вовлеченных в хозяйственный оборот страны.

Данная тема стала основным содержанием настоящей статьи. Представленное в статье научно-методическое обеспечение корректирования результатов ГКО, основанное на экспертно-аналитическом методе оценки – методе сравнения продаж (МСП), новом технологическом решении учета фактора ВРИ при оценке КС, а также принципе соблюдения баланса публичных и частных интересов, – позволяет корректировать результаты ГКО ЗНП, повышая их достоверность в пределах соблюдения баланса интересов государства и пользователей земли, что подтверждается представленными в статье результатами апробации.

Разработка данного научно-методического обеспечения проводилась в соответствии с правовой и методической базами системы ГКО РФ с использованием методов принятия решений: анализа иерархий и экспертных оценок.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земли населенных пунктов, фактор кадастровой стоимости, вид разрешенного использования

Введение

Действующая в настоящее время система ГКО, регулируемая [1, 2], предназначена для массовой оценки объектов недвижимости и не обеспечивает равнозначную степень достоверности КС для *каждого отдельно взятого объекта*, подлежащего кадастровой оценке на всех обширных территориях РФ, что в полной мере подтверждается статистикой оспаривания результатов ГКО.

Согласно данным Росреестра [3] за период с 01.01.2019 по 30.12.2019 в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости посту-

пило 41 594 заявления о пересмотре результатов определения КС в отношении 68 997 объектов недвижимости. За тот же период в судах инициировано 22 373 спора о величине КС, внесенной в государственный кадастр недвижимости, в отношении 40 542 объектов недвижимости. В подавляющем большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения КС земельных участков.

Недостоверность результатов ГКО приводит к вовлечению граждан и юридических лиц в процедуры оспаривания КС, что в конечном итоге способствует нарушению бюджетов различных уровней в части налоговых и иных платежей, определенному социаль-

ному напряжению. Такое положение системы ГКО РФ требует корректирования ее результатов с целью повышения достоверности КС, определенной в рамках ГКО.

Особую актуальность решение данной задачи приобретает для земель населенных пунктов – земель, главным образом определяющих экономические и социальные интересы граждан, бизнеса и государства. Использование земель данной категории служит основной составляющей пополнения бюджета РФ на всех его уровнях.

Предлагаемое в статье научно-методическое обеспечение корректирования результатов ГКО ЗНП – имеет важное экономическое и социальное значение, поскольку позволяет посредством повышения достоверности результатов ГКО обеспечить снижение социальной напряженности, неизбежно возникающей вследствие использования в управлении земельными ресурсами недостоверных значений КС, повысить уровень эффективности государственной системы землепользования, поднять качество научно-методической основы института ГКО РФ.

Предлагаемое в данной статье научно-методическое обеспечение корректирования результатов ГКО ЗНП является результатом исследований авторов в области земельно-оценочных работ, изложенных в [4–11].

Методология

Вопросам, связанным с повышением достоверности кадастровой оценки за счет обоснованного выбора факторов КС ЗНП, корректного определения их значений для расчетных моделей КС, применяемых в рамках ГКО, посвящены работы многих авторов, в том числе [12–17].

Однако, несмотря на ряд успешных разработок, осуществленных в данном направлении, до сих пор не разработано методико-технологическое решение корректирования результатов ГКО ЗНП, позволяющее заинтересованным лицам устранять ошибки ГКО за счет должного учета тех факторов КС, которые, оказывая существенное влияние на величину КС, не находят корректного отражения при проведении указанной оценки. В первую

очередь это касается основополагающего фактора КС ЗНП – фактора «вид разрешенного использования (ВРИ)», который учитывается в рамках ГКО лишь на качественном уровне [2].

Одной из основных и неизбежных причин недостаточной достоверности результатов ГКО ЗНП является применение методов массовой оценки, которые предназначены для оценки групп объектов недвижимости и не позволяют получать достоверные результаты КС для *каждого отдельно взятого* объекта недвижимости, подлежащего ГКО.

Анализ способов и методов, применяемых в рамках ГКО [2], позволяет прийти к выводу о том, что для корректирования результатов ГКО ЗНП, наиболее эффективным способом, обеспечивающим устранение ошибок ГКО и получение достоверных значений КС, является индивидуальный способ оценки, реализуемый методом прямого сравнения продаж (МСП).

МСП является классическим методом оценки рыночной стоимости, широко используемым в мировой и отечественной практике оценки земельных участков в условиях ограниченности рыночных данных, необходимых для применения статистических (массовых) методов оценки. МСП является по своей сути экспертно-аналитическим методом, ориентированным на формализацию мнений экспертов о зависимости стоимости объекта оценки от совокупности влияющих на нее факторов. Метод опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения. При этом объекты сравнения называются объектами-аналогами и отбираются по признаку наибольшей близости к объекту оценки по факторам стоимости – факторам сравнения. Имеющиеся же различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами сглаживаются путем проведения корректировок по каждому фактору каждого объекта-аналога. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значение из скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Применение МСП для корректирования результатов ГКО ЗНП позволяет оценщику провести более глубокий анализ и более

точно учесть те особенности оцениваемых объектов, состояние рынка и социально-экономических факторов, которые, оказывая существенное влияние на формирование величины КС объекта, подлежащего кадастровой оценки, не могут быть учтены при проведении ГКО методами массовой оценки.

Применение МСП также позволяет осуществить количественный учет наиболее значимого фактора КС ЗНП – фактора ВРИ, что в свою очередь, дополнительно обеспечивает повышение достоверности КС ЗНП.

Метод описан в многочисленных отечественных источниках, в том числе в [18]. Модель расчета КС оцениваемого объекта с применением МСП, можно представить формулой

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{ai} \prod_{j=1}^m \frac{k_{oj}}{k_{aij}}}{n},$$

где C_o – цена оцениваемого объекта (руб./кв. м);
 C_{ai} – цена продажи i -го аналога (руб./кв. м);
 k_{oj} – значение j -го фактора сравнения объекта оценки;

k_{aij} – значение j -го фактора сравнения i -го объекта-аналога;

n – количество аналогов;

m – количество факторов сравнения.

Результаты: научно-методическое обеспечение корректирования результатов ГКО ЗНП

Сегодня законодательство РФ позволяет заинтересованным лицам разрешить проблему недостоверности КС путем использования процедуры пересмотра результатов ГКО в спорном порядке. Данная процедура включена в современную систему ГКО РФ в качестве ее неотъемлемого элемента (рис. 1) [1].



Рис. 1. Система ГКО в РФ

Вместе с тем, до сих пор лица, заинтересованные в пересмотре КС, не обеспечены методической базой корректирования результатов ГКО, в том числе – для ЗНП.

Предлагаемое научно-методическое обеспечение корректирования результатов ГКО ЗНП позволяет корректировать результаты ГКО ЗНП – получать более достоверные значения КС взамен ранее определенных в рамках ГКО, обеспечивая при этом баланс интересов государства и пользователей земли.

Данное научно-методическое обеспечение корректирования результатов ГКО ЗНП, включающее: методику корректирования результатов ГКО ЗНП (Методика), способ количественного учета фактора ВРИ (Способ) и приложение к Способу, предназначенное для количественного учета фактора ВРИ: «производственная деятельность (ПД)» ЗНП г. Новосибирска (Приложение к Способу) – схематично представлено на рис. 2.

Определение КС, в соответствии с предлагаемым научно-методическим обеспечением корректирования ЗНП основано на общих принципах и правилах оценки КС в РФ, установленных в [1, 2, 19–25], требованиях земельного и градостроительного законодательства РФ и г. Новосибирска [26–29]. При разработке данного научно-методического обеспечения также использовались Метод анализа иерархий (МАИ) [30] и результаты аналитических исследований экспертных оценок индексов рынка недвижимости РФ, опубликованные в источниках [31–34].

Предлагаемая Методика корректирования результатов ГКО ЗНП – это поэтапное руководство оценочных работ по определению КС земельного участка, относящегося к категории ЗНП, для дальнейшего ее утверждения в порядке, предусмотренном главой 22 [1] – в спорном порядке.

Несмотря на то, что определение КС, в соответствии с Методикой, основано на общих принципах и правилах оценки КС земельных участков, предусмотренных в РФ, каждый из этапов Методики имеет свои отличительные особенности, обусловленные ее назначением: КС, определяемая в соответствии с Методикой, – утверждается в особом (в спорном) порядке.

При этом основными отличительными особенностями предлагаемой методики являются: соблюдение при оценке КС баланса публичных и частных интересов, экспертно-аналитический метод оценки и количественный учет основополагающего фактора КС ЗНП – фактора ВРИ.

Этап 0. На предварительном этапе Методики оценщик должен определить возможность и целесообразность пересмотра КС. Для этих целей необходимо определить надлежащую дату оценки КС, причины недостоверности КС и способы их устранения, определить интервал корректирования КС, соответствующий соблюдению баланса публичных и частных интересов. Решение данной задачи осуществляется посредством анализа правоустанавливающих и технических документов оцениваемого объекта, анализа факторов КС оцениваемого объекта и значений данных факторов на дату оценки.

Этап 1. К принципиальным особенностям, которые следует учесть при заключении договора на оценку КС, относятся: согласование с заказчиком оценки даты оценки и критерия соблюдения принципа баланса публичных и частных интересов. В случае проведения оценки на ненадлежащую дату или без соблюдения государственных интересов, вновь определенная КС не будет утверждена для дальнейшего использования в РФ.

На **Этапе 2** оценщик осуществляет осмотр объекта оценки, сбор и анализ информации, документов, необходимых для проведения оценки и составления отчета. Трудность и особенность данного этапа заключается в том, что оценка будет проводиться на дату в прошлом.

Этап 3. Принципиальной особенностью оценки КС, в соответствии с предлагаемой Методикой, является применение расчетной модели КС, реализуемой экспертно-аналитическим методом оценки – МСП.

В рамках Методики для оценки КС ЗНП с использованием МСП отбор аналогов, их сравнение с объектом оценки предлагается проводить по таким факторам КС, как «Вид права», «Условия финансирования», «Условия продажи», «Дата экспозиции», «Местоположение», «Наличие строений», «Возможность подключения к базовым коммуникациям» и «ВРИ».

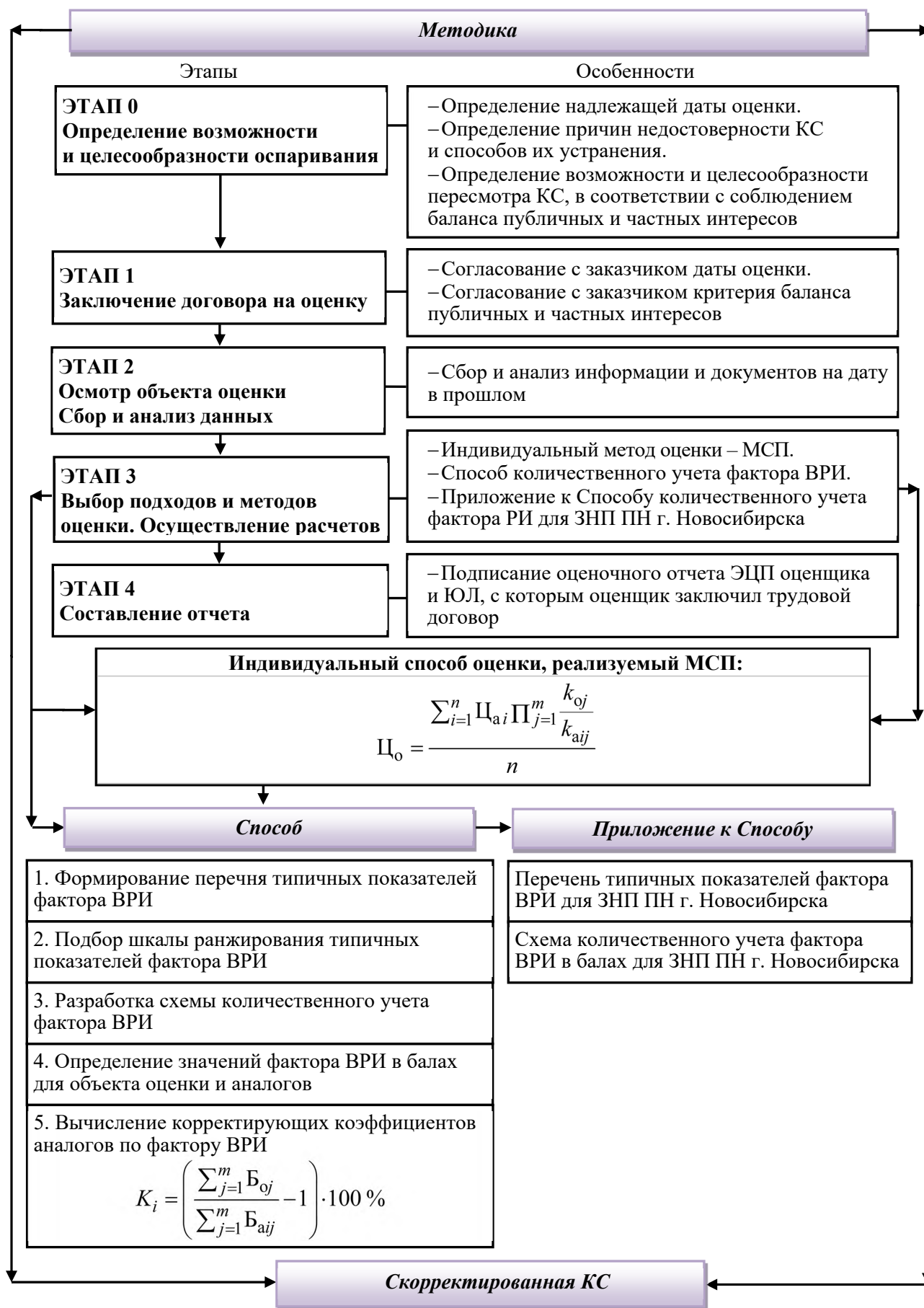


Рис. 2. Методическое обеспечение корректирования результатов ГКО ЗНП

Учет фактора ВРИ в рамках Методики осуществляется на количественном уровне с использованием технологического решения количественного учета фактора ВРИ, реализованного в Способе и Приложении к Способу, предназначенном для оценки ЗНП г. Новосибирска производственного назначения. Подробное изложение Способа и Приложения к Способу представлено в работе [11].

Особенностью *Этапа 4* является необходимость составления оценочного отчета по

определению КС не только на бумажном носителе, но и в электронном виде, который подписывается усиленной электронной подписью (ЭЦП) оценщика, выполнившего оценку и юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой или гражданский договор.

Результаты апробации предлагаемого научно-методического обеспечения корректирования результатов ГКО ЗНП, полученные в период 2014–2019 гг., представлены в таблице.

Результаты корректирования КС ЗНП

№ п/п	Кадастровый номер	КС ¹	КС ²	Оценочный отчет
1	54:35:051190:4	95 054 145,60	48 306 849,0	Отчет № 19/04/18/12-РС от 22.06.18
2	54:35:091280:71	106 145 307,27	58 270 000	Отчет № 29/10/25-РС от 22.11.2018
3	54:35:052805:208	45 765 763,44	32 241 743	Отчет № 02/03/18/8-1-РС от 10.09.2018
4	54:35:052805:209	2 701 320	1 899 600	Отчет № 02/03/18/9-1-РС от 10.09.2018
5	54:35:091280:57	10 442 994,18	7 418 287,0	Отчет № 29/06/17/51-3-РС от 09.11.2017
6	54:35:091280:35	29 104 662,48	20 401 597,68	Отчет № 29/06/17/51-РС от 30.09.17
7	54:35:091280:34	6 283 390,0	4 404 490,0	Отчет № 29/06/17/51-1-РС от 26.10.17
8	54:35:091280:42	15 325 188,2131	10 742 551	Отчет № 29/06/17/51-2-РС от 26.10.17
9	54:35:052805:50	5 478 806,45	3 893 475,00	Отчет № 17/11/16/71-РС от 25.01.2017
10	54:35:052805:118	4 896 579,52	3 529 234	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
11	54:35:052805:121	14 280 978,40	9 965 155	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
12	54:35:052805:123	3 831 331,68	22 913 472	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
13	54:35:052805:124	2 281 714,96	1 698 363	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
14	54:35:052805:125	7 262 949,04	5 190 511	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
15	54:35:052805:129	3 653 985,52	2 641 920	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
16	54:35:052805:131	12 681 796,96	8 887 145	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
17	54:35:052805: 132	12 325 222,72	8 643 219	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
18	54:35:052805: 133	4 707 500,32	3 415 818	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
19	54:35:052805:136	7 13 148,48	5 52 939	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
20	54:35:052805:137	2 011 582,96	1 502 454	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
21	54:35:052805:138	2 155 653,36	1 607 739	Отчет № 17/11/16/68 от 12.04.17
22	54:35:052805:146	2 542 842,56	1 863 840	Отчет № 17/11/16/69-РС от 09.01.2017
23	54:35:052805:148	5 256 768,72	3 853 080	Отчет № 17/11/16/69-РС от 09.01.2017
24	54:35:052805:149	2 191 670,96	1 606 440	Отчет № 17/11/16/69-РС от 09.01.2017
25	54:35:052805:196	3 227 176,96	2 332 216	Отчет № 17/11/16/70-РС от 22.02.2017
26	54:35:091280:6	6 713 461,51	4 857 850	Отчет № 10/10/16/62/1-РС от 17.11.2016
27	54:35:012668:782	4 686 913,20	3 055 926	Отчет № 16/10/15/46 от 16.11.2015
28	54:13:010101:0079	12 938 223,99	1 701 050	Отчет № 01/12/14/97 от 15.12.2014
29	54:35:012605:12	24 156 153,00	5 647 418,00	Отчет № 26/01/15/04-РС от 04.02.2015
30	54:35:062530:323	155 120 059,40	111 739 879,00	Отчет № 06/07/15/35-РС от 20.07.2015
31	54:19:081301:1028	96 441 492,24	7 789 886,00	Отчет № 16/05/15/22 от 16.05.2015

№ п/п	Кадастровый номер	КС1 ¹	КС2 ²	Оценочный отчет
32	54:35:091280:2014	27 584 082,10	20 007 073,00	Отчет № 3/04/15/10-РС от 27.07.2015
33	54:35:091635:8	24 621 133,12	11 012 189,00	Отчет № 06/03/14/7-РС от 19.03.2014
34	54:35:014250:30	18 846 415,80	7 481 127	Отчет № 10/04/14/18-РС от 24.04.2014
35	54:35:091865:0011	35 985 279,20	13 399 391,00	Отчет № 07/05/14/21-РС от 07.05.2014
36	54:35:062530:330	11 535 016,36	5 289 136,00	Отчет №10/04/14/19-РС от 20.04.2014
37	54:35:012668:174	29 948 220,17	1 251 785,00	Отчет 09/06/14/26-РС от 09.06.2014
38	54:35:012668:42	34 075 936,56	3 882 154,00	Отчет 09/06/14/26-РС от 09.06.2014
39	54:35:012668:378	13 318 926,0	5 922 597,00	Отчет 09/06/14/26-РС от 09.06.2014
40	54:35:051350:44	36 307 973,85	12 777 103,00	Отчет №16/07/14/35-РС от 16.07.2014
41	54:35:092450:21	19 394 250,25	2 040 000,00	Отчет № 19/07/14/40-РС от 19.07.2014
42	54:35:092450:15	10 244 070,86	2 479 997	Отчет № 19/07/14/41-РС от 19.07.2014
43	54:35:091870:17	44 499 137,92	6 321 632	Отчет № 19/07/14/42-РС от 28.07.2014
44	54:35:092450:75	37 321 399,83	14 045 201	Отчет № 19/07/14/42-РС от 28.07.2014
45	54:35:092450:65	3 512813,92	1 342 972	Отчет № 19/07/14/42-РС от 28.07.2014
46	54:35:092450:42.	54 75 046,50	2 148 963,00	Отчет № 19/07/14/42-РС от 28.07.2014
47	54:07:041501:1698	4 456 470	1 17 660,00	Отчет № 03/06/14/31-РС от 17.06.2014
48	54:35:084700:43	34326781,67	12 166 497,54	Отчет № 10/10/14/74-РС от 30.10.2014 ООО «Альянс»
49	54:35:091050:113	36 074 856,95	4 556 405,00	Отчет № 03/06/14/29-РС от 20.06.2014
50	54:35:091050:115	28 173 362,25	3 953 810,00	Отчет № 04/07/14/34-РС от 04.07.2014

Примечания:

¹ Кадастровая стоимость, установленная по результатам ГКО.

² Кадастровая стоимость, определенная в соответствии с предлагаемым методическим обеспечением.

Заключение

Результаты апробации разработанного автором научно-методического обеспечения корректирования результатов ГКО ЗНП, осуществленной в период 2014–2019 гг. в рамках переоценок в спорном порядке КС земельных участков г. Новосибирска, представленные в таблице, позволяют сделать следующие выводы.

Предлагаемое научно-методическое обеспечение, основанное на экспертно-аналитическом методе оценки – методе прямого сравнения продаж, технологическом решении задачи количественного учета фактора ВРИ –

одного из наиболее значимых в КС ЗНП, является эффективным инструментарием, обеспечивающим повышение достоверности результатов ГКО ЗНП до уровня сохранения баланса интересов государства и пользователей земли.

Использование представленного обеспечения для корректирования результатов ГКО ЗНП позволяет устранять ошибки массовой кадастровой оценки, допущенные в ходе ГКО ЗНП, – учитывать те значимые факторы КС и в первую очередь фактор ВРИ, которые, оказывая существенное влияние на величину КС, не учитываются в рамках ГКО РФ должным образом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной кадастровой деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Методические указания «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития в РФ от 12.05.2017 № 226. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Официальный сайт Росреестра РФ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-информационной системы «Яндекс».
4. Москвин В. Н., Бойков К. С., Новоселов Ю. А., Соколова Т. А. Оценка кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости экспертными методами // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 189–194.
5. Москвин В. Н., Соколова Т. А., Беристенов А. Т. Специфика экспертной оценки и переоценки кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 113–118.
6. Москвин В. Н., Соколова Т. А. Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке // Вестник СГУГиТ. – 2015. – Вып. 1 (29). – С. 113–118.
7. Москвин В. Н., Соколова Т. А. Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 157–166.
8. Москвин В. Н., Жаров А. В., Соколова Т. А., Ланшакова Н. В. Специфика оценки кадастровой и рыночной стоимости объектов жилого и нежилого фондов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 3 т. (Новосибирск, 18–22 апреля 2016 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. Т. 2. – С. 179–187.
9. Москвин В. Н., Соколова Т. А. Методика экспертной оценки земель населенных пунктов производственного назначения для оспаривания их кадастровой стоимости в комиссии Росреестра и в суде // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 185–199.
10. Москвин В. Н., Соколова Т. А. Оспаривание кадастровой стоимости земель населенных пунктов производственного назначения // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 134–147.
11. Соколова Т. А. Учет фактора «вид разрешенного использования» при экспертной оценке кадастровой стоимости земель населенных пунктов // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Вып. 1 (24). – С. 220–236.
12. Власов А. Д., Жарников В. Б. Методологические основы определения рыночной и кадастровой стоимости застроенных земельных участков населенных пунктов // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 1. – С. 158–173.
13. Дубровский А. В., Подрядчикова Е. Д. К вопросу совершенствования системы оценки недвижимого имущества на основе расчета показателя социальной комфортности // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 153–157.
14. Дубровский А. В., Попп Е. А. Особенности формирования рыночной стоимости жилой недвижимости в городах разных классификационных групп // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 112–117.
15. Тригубец О. А., Киселев В. А. О необходимости учета зон геодинамически активных разломов при кадастровой оценке земель населенных пунктов // Записки Горного института. – Т. 199. – СПб. : Санкт-Петербургский горный университет, 2012. – С. 320–324.
16. Чернецкая Ю. В. Кадастровая оценка земельных участков индивидуальной жилой застройки земель населенных пунктов с учетом обременений и ограничений : автореферат дис. ... канд. техн. наук. – СПб., 2014. – 143 с.
17. Шабаетова Ю. И. Кадастровая оценка земель индивидуальной жилой застройки с учетом дифференциации городской территории по престижности : автореферат дис. ... канд. техн. наук. – СПб., 2015. – 159 с.
18. Медведева О. Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. – М., 2004. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12.11.2004 г. Информация о методике внесена в базу данных АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/site/met/medvedeva.rar>.

19. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
20. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
21. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
22. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
23. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
24. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.10.2010 № 508. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
25. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 № 39. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
26. Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
27. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
28. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
29. Правила землепользования и застройки г. Новосибирска, утв. Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24 июня 2009 г. № 1288 в ред. 24.06.2009 № 1288 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
30. Саати Т. Л. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М. : Радио и связь, 1993. – 278 с.
31. Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. – Новосибирск : СГУВТ, 2015. – 53 с.
32. VescoGroup. Факторы, влияющие на цену земли под логистику [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vesco.ru/statji/factory-vliayushhie-na-stoimost-zemli/>.
33. Справочник оценщика недвижимости. Т. 3: Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков / под ред. Лейфера. – Нижний Новгород : ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014. – 25 с.
34. Экспертная оценка индексов рынка Новосибирской области IV квартала 2014 г. Некоммерческое партнерство «Новосибирская Региональная Коллегия Оценщиков». – Новосибирск : Изд-во НП «Новосибирская РКО», 2014.

Получено 21.04.2020

© Т. А. Соколова, В. Н. Москвин, 2020

CORRECTING THE STATE CADASTRAL ASSESSMENT RESULTS OF LOCAL RESIDENTIAL LANDS

Tatiana A. Sokolova

LLC "Resources of Siberia", 15, Demakova St., Novosibirsk, 630128, Russia, Appraiser, phone: (913)920-42-80, e-mail: resursysibiri@yandex.ru

Victor N. Moskvina

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, D. Sc., Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: mosk46@ngs.ru

The modern system of state cadastral assessment (SCA) in Russia is designed for mass valuation of real estate – to evaluate groups of objects, which does not allow to ensure the proper reliable level of cadastral value (CV) for each individual object which is the subject to cadastral assessment. In this regard, the task of developing scientific and methodical support for correcting the results of the SCA obtained by mass assessment methods becomes particularly relevant. First of all, this applies to land plots of the category "residential lands" (RL) – objects that are most involved in the economic turnover of the country. This topic has become the main content of this article. The scientific and methodological provision of correcting the results of the SCA, based on the expert analytical method of evaluation - the sales comparison method (SCM), the new technological decision of accounting for the factor of VIR in the assessment of the CV, as well as the principle of compliance with the balance of public and private interests – allows to correct the results of the SCA of RL, increasing their reliability within the balance of interests of the state and land users, which is confirmed by the results of the article. The development of this scientific and methodical provision was carried out in accordance with the legal and methodical frameworks of the Russian SCA RF system using decision-making methods: analysis of hierarchies and expert assessments.

Keywords: state cadastral assessment, cadastral value, land settlements, cadastral value factor, type of authorized use

REFERENCES

1. Federal Law of 03.07.2016 No. 237-FZ. On the state cadastral activity in the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
2. Order of the Ministry of Economic Development in the Russian Federation of December 05, 2017 No. 226. Methodological instructions "On the state cadastral assessment". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
3. Official site of the Russian State Register. (n. d.). Retrieved from Yandex reference information system.
4. Moskvina, V. N., Boykov, K. S., Novoselov, Yu. A., & Sokolova, T. A. (2014). Evaluation of the cadastral and market value of real estate objects by expert methods. *Izvestiya vuzov. Geodeziya i aehrofotos"emka [Izvestia Vuzov. Geodesy and Aerophotography]*, 4/S, 189–194 [in Russian].
5. Moskvina, V. N., Sokolova, T. A., & Beristenov, A. T. (2015). Specificity of expert assessment and revaluation of the cadastral and market value of real estate. *Izvestiya vuzov. Geodeziya i aehrofotos"emka [Izvestia Vuzov. Geodesy and Aerophotography]*, 5/S, 113–118 [in Russian].
6. Moskvina, V. N., & Sokolova, T. A. (2015). Problems and prospects of revaluation of the cadastral value of land plots in court. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 1(29), 113–118 [in Russian].
7. Moskvina, V. N., & Sokolova, T. A. (2015). Problems and prospects of revaluation of the cadastral value of land plots in court. In *Sbornik materialov Interexpo GEO-Sibir'-2015: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 3. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2015: International Scientific Conference: Vol. 3. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 157–166). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].
8. Moskvina, V. N., Zharov, A. V., Sokolova, T. A., & Lanshakova, N. V. (2016). The specifics of assessing the kadastrov and market value of residential and non-residential funds. In *Sbornik materialov Interexpo GEO-Sibir'-2016: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 2. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2016: International Scientific Conference: Vol. 2. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 179-187). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].

9. Moskvina, V. N., & Sokolova, T. A. (2018). Methodology of expert assessment of industrial settlement lands for judicial disputes over their cost in Rosregister Committee and in court. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 23(2), 185–199 [in Russian].
10. Moskvina, V. N., & Sokolova, T. A. (2018). Challenging the cadastral value of land for industrial purposes. In *Sbornik materialov Interexpo GEO-Sibir'-2018: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 2. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2018: International Scientific Conference: Vol. 2. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 134–147). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].
11. Sokolova, T. A. (2019). Account of the "Type of permitted use" factor under evaluation of the cadastral value of the human settlement. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 1(24), 220–236 [in Russian].
12. Vlasov, A. D., & Zharnikov, V. B. (2019). Methodological basis for the definition of market and cadastral value of land plots of settlements. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 24(1), 158–173 [in Russian].
13. Dubrovsky, A. V., & Podryadchikova, E. D. (2014). On the issue of improving the real estate appraisal system based on the calculation of the indicator of social comfort. *Izvestiya vuzov. Geodeziya i aerofotos'emka [Izvestia Vuzov. Geodesy and Aerophotography]*, 4/S, 153–157 [in Russian].
14. Dubrovsky, A. V., & Popp, E. A. (2018). Features of the formation of the market value of residential real estate in cities of different classification groups. In *Sbornik materialov Interexpo GEO-Sibir'-2018: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 2. Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodopol'zovaniia, zemleustroistvo, lesoustroistvo, upravlenii e nedvizhimost'iu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2018: International Scientific Conference: Vol. 2. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 112–117). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].
15. Trigubets, O. A., & Kiselev, V. A. (2012). On the need to take into account the zones of geodynamically active faults in the cadastral assessment of the lands of settlements. *Zapiski Gornogo instituta [Journal of Mining Institute]*, 199, 320–324 [in Russian].
16. Chernetskaya, Yu. V. (2014). Cadastral valuation of land plots of individual residential development of land in settlements, taking into account encumbrances and restrictions. *Extended abstract of candidate's thesis*. Saint Petersburg, 143 p. [in Russian].
17. Shabaeva, Yu. I. (2015). Cadastral valuation of land for individual residential development, taking into account the differentiation of the urban area by prestige. *Extended abstract of candidate's thesis*. Saint Petersburg, 159 p. [in Russian].
18. Medvedeva, O. E. (2004). Guidelines for assessing the value of land. Moscow. Retrieved from <http://www.ocenchik.ru/site/met/medvedeva.rar> [in Russian].
19. Federal Law of July 29, 1998 No. 135–FZ. On the appraisal activity in the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
20. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of May 20, 2015 No. 297. On the approval of the Federal Standard of Evaluation "General concepts of assessment, approaches and requirements for evaluation (FSO No. 1)". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
21. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of May 20, 2015 No. 298. Federal valuation standard "The purpose of valuation and types of value (FSO No. 2)". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
22. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of May 20, 2015 No. 299. Federal assessment standard "Requirements for the assessment report (FSO No. 3)". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
23. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of September 25, 2014. Federal appraisal standard "Real estate appraisal (FSO No. 7)". Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
24. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of October 22, 2010 No. 508. Federal valuation standard "Determination of cadastral value (FSO No. 4)" Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
25. Order of the Ministry of Economic Development and Trade of the Russian Federation No. 39 of February 15, 2007. On approval of methodical instructions on state cadastral valuation of the lands of settlements. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].

26. Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of September 01, 2014 No. 540. On approval of classifiers of types of permitted use of land plots. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
27. Federal Law of October 25, 2001 No. 136-FZ. The Land Code of the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
28. Federal Law of December 29, 2004 No. 190-FZ. Town-planning code of the Russian Federation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
29. Decision of the Council of Deputies of the city of Novosibirsk of June 24, 2009 No. 1288 (as amended June 24, 2009 No. 1288). Rules for land use and development of Novosibirsk, approved. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
30. Saati, T. L. (1993). *Prinyatie resheniy. Metod analiza ierarkhiy [Decision making. Hierarchy analysis method]*. Moscow: Radio i svyaz' Publ., 278 p. [in Russian].
31. Vol'nova, V. A. (2015). *Obzor variantov rascheta korrektirovok pri otsenki nedvizhimosti sravnitel'nyim podkhodom [An overview of options for calculating adjustments for real estate valuation using a comparative approach]*. Novosibirsk: SGUVT Publ., 53 p. [in Russian].
32. VescoGroup (n. d.). Factors affecting the price of land for logistics. Retrieved from <http://vesco.ru/statji/factory-vliyayushhie-na-stoimost-zemli/> [in Russian].
33. Leifer. (Ed.). (2014). *Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti: T. 3, Korrektiruyushchie koeffitsienty dlya otsenki zemel'nykh uchastkov [Real estate appraiser reference book: T. 3, Corrective factors for the assessment of land plots]*. Nizhny Novgorod: ZAO "Privolzhskiy tsentr finansovogo konsaltinga i otsenki" Publ., 25 p. [in Russian].
34. *Ekspertnaya otsenka indeksov rynka Novosibirskoy oblasti IV kvartala 2014 g. Nekommercheskoe partnerstvo "Novosibirskaya Regional'naya Kollegiya Otsenshchikov" [Expert assessment of the market indices of the Novosibirsk region for the IV quarter of 2014. Non-profit partnership "Novosibirsk Regional Board of Appraisers"]*. (2014). Novosibirsk: NP "Novosibirskaya RKO" Publ. [in Russian].

Received 21.04.2020

© T. A. Sokolova, V. N. Moskvina, 2020