



УДК 332.2
ББК 65.28

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИМЕРЕ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

О.В. Лихоманов, Д.В. Бубнов

Проведен II тур государственной кадастровой оценки земель (ГКОЗ) промышленности и населенных пунктов Волгоградской области. Предприниматели региона поставили под сомнение достоверность полученных результатов. С целью разъяснения возникшего вопроса был проведен сравнительный анализ результатов ГКОЗ с итогами предыдущей оценки в Волгоградской области и с результатами текущих оценок в других регионах.

Ключевые слова: земля, оценка земли, кадастровая оценка, земельное налогообложение, земельный кадастр.

С 2006 г. Россия перешла на новую систему налогообложения земли. Изменение системы налогообложения стало составной частью земельной реформы. Одно из принципиальных нововведений заключалось в том, что изменился механизм определения налоговой ставки и налоговой базы для исчисления земельного налога. Важным изменением в методологии исчисления земельного налога стало определение налоговой базы как кадастровой стоимости земельных участков, получаемой в процессе проведения работ по кадастровой оценке земель.

Кадастровая оценка земель – это первый широкомасштабный опыт массовой оценки объектов недвижимости в России. Первый тур массовых оценочных работ проведен на территории Волгоградской области в 2001–2005 годах. На основе результатов оценочных работ с 01.01 2006 г. на территории Волгоградской области введен в действие земельный налог.

Бизнес-сообщество, промышленные предприятия Волгоградской области, депутаты областной Думы были крайне недовольны результатами оценки земельных участков населенных пунктов. Предприниматели оспари-

вали результаты в суде, парламентарии заявляли, что в результате оценки стоимость земли установлена неправомерно [8].

Основными недостатками проведенной государственной кадастровой оценки земель являлись:

- ограниченный объем исходных данных;
- субъективность экспертов;
- некорректные связи между различными видами разрешенного использования, например, связь между землями под многоквартирными жилыми домами и стоимостью земель, на которых расположены промышленные предприятия;
- совмещение кадастровых кварталов с оценочными зонами.

За последние годы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области проведен II тур массовых оценочных работ.

В результате проведения работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий (ООТ) и объектов Постановлением Главы Администрации Волгоградской области от 18.11 2011 г. № 1251 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов Волгоградской области» утверждены новые значения кадастровой сто-

имости земель ООТ [3]. По сравнению с ранее действующими результатами произошло увеличение кадастровой стоимости в среднем от 1,81 до 4,35 раз [5].

Вновь полученная кадастровая стоимость земель ООТ передана в филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Волгоградской области» в декабре 2011 г. и внесена в государственный кадастр недвижимости. Данная кадастровая оценка произведена Федеральной кадастровой палатой последовательно согласно всем принятым постановлениям и рекомендуемым методикам:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»;

2. Постановление Главы Администрации Волгоградской области от 26.03 2010 г. № 393 «О государственной кадастровой оценке земель»;

3. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 08.04 2000 г. № 316 (в редакции на дату оценки);

4. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом МЭРиТ Российской Федерации от 15.02 2007 г. № 39 (в редакции на дату оценки);

5. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Роснедвижимости от 29.06 2007 г. № П/0152 (в ред. Приказа Роснедвижимости от 14.08 2008 г. № П/0284).

Земельные участки (з/у) разбиты на установленное количество групп по наиболее схожим по качеству территориям [5]:

I. Для земель промышленности было выделено 6 групп:

1) з/у для размещения наземных объектов космической инфраструктуры и т. п., аэропортов, аэродромов, аэровокзалов и т. п.;

2) з/у для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности;

3) з/у под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог;

4) з/у для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее обработанных земель и т. п.;

5) з/у для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения и т. п.;

6) з/у для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных сил Российской Федерации и т. п.

II. Для земель населенных пунктов было выделено 16 групп:

1) з/у, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;

2) з/у, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;

3) з/у, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

4) з/у, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;

5) з/у, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

6) з/у, предназначенные для размещения гостиниц;

7) з/у, предназначенные для административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и соцобеспечения и т. п.;

8) з/у, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

9) з/у, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности и т. п.;

10) з/у, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

11) з/у, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

12) з/у, занятые водными объектами, находящимися в обороте;

13) з/у, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и т. п.;

14) з/у, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

15) з/у, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

16) з/у улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков и т. п.

Основные отличия проведенных работ по определению кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов 2002 и 2010 гг. следующие:

1) при проведении предыдущего тура работ по ГКОЗ населенных пунктов объектом оценки являлся кадастровый квартал. В настоящем туре объектом оценки является земельный участок;

2) в настоящем туре ГКОЗ населенных пунктов группировка земельных участков производится по 16 группам видов разрешенного использования (в предыдущем туре – по 14);

3) земельные участки ЛПХ, ранее находившиеся в составе группы вида использования «земельные участки сельскохозяйственного использования», теперь отнесены Методикой к группе «земельные участки для индивидуальной жилой застройки»;

4) земельные участки под различными социальными объектами (здравоохранения, образования, культуры и т. д.) отнесены в одну группу с земельными участками под административными и офисными зданиями;

5) в настоящем туре ГКОЗ населенных пунктов расчет кадастровой стоимости земельных участков основных групп видов разрешенного использования (1–5, 7, 9 группы) осуществлялся на основе информации о рынке недвижимости;

6) в предыдущем туре информация о рынке недвижимости применялась лишь при расчете кадастровой стоимости одной группы – «земельные участки для индивидуальной жилой застройки», либо «земельные участки для многоэтажной жилой застройки». Для остальных групп расчет кадастровой стоимости осуществлялся с применением коэффициентов перехода от указанных групп, нормативно установленных Методикой;

7) земельные участки некоторых групп видов разрешенного использования (13–16 группы) оцениваются в настоящем туре нормативно, исходя из стоимости, рассчитанной для земельных участков других групп или категорий земель;

8) земельные участки некоторых видов разрешенного использования (6, 8, 10, 11, 12 группы) оцениваются в настоящем туре путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости;

9) при наличии у земельного участка более чем одного вида разрешенного использования кадастровая стоимость в настоящем туре определяется по максимальному значению, рассчитанному для одного из видов.

Сами результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории Волгоградской области, произведенные ООО НПО «ГеоГИС» в 2011–2012 гг. [5], представляют большой интерес из-за своей неоднозначности. В среднем кадастровая стоимость земель промышленности во всех группах увеличилась, но это увеличение имеет широкий диапазон: от 1,4 раза для земель 4-й группы до 15,6 для земель 1-й группы, также значительны различия между стоимостями земель одной группы разных районов области (см. табл. 1 и 2): от 0,6 раза в Урюпинском районе до 16,4 в Кумылженском.

Если же провести сравнение значений удельных показателей кадастровой стоимости промышленных земель Волгоградской области с несколькими наиболее близкими по географическому положению и экономическому развитию регионами, то будет видна следующая картина (см. табл. 3).

В Волгоградской области только земли промышленности 3-й группы (под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог) имеют наибольшую стоимость. Однако эта стоимость настолько (почти в 7 раз от минимального) превышает стоимость аналогичных земель представленных районов, что средний удельный показатель по всем группам у Волгоградской области самый высокий. Данное положение вызывает подозрение на возможную ошибку в расчетах.

В то же время земли 6-й группы (для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных сил Российской Федерации) имеют наименьшую стоимость и отстают от лидера (Алтайский край) в 51 раз.

Таблица 1

Увеличение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков объектов промышленности по Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 годом *

| | | | | | | |
|--|------------------------------|------|------|------|------|------|
| Средневзвешенное увеличение кадастровой стоимости, раз | Группа земель промышленности | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | 15,60 | 6,30 | 2,40 | 1,40 | 4,90 | 4,90 |

* Составлено авторами по: [4; 5].

Таблица 2

Изменение значений удельного показателя кадастровой стоимости земель промышленности по районам Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 г., раз *

| Район | Группа земель | | | | | | Среднее по всем группам |
|---|---------------|------|-----|------|------|------|-------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| Алексеевский | | 29,4 | 4,0 | 1,8 | 17,0 | 0,1 | 3,2 |
| Быковский | | 46,5 | 4,6 | 1,4 | 46,1 | | 10,8 |
| Городищенский | 48,5 | 19,9 | 1,7 | 1,7 | 21,6 | 3,5 | 7,7 |
| Даниловский | | 20,8 | | 1,6 | 14,4 | 1,0 | 4,7 |
| Дубовский | | 19,6 | 1,7 | 1,8 | | 0,6 | 2,4 |
| Еланский | | 6,2 | | 1,7 | | | 3,2 |
| Жирновский | | 11,3 | | 1,4 | 10,6 | 2,3 | 4,4 |
| Иловлинский | | 3,8 | 2,5 | 1,5 | 5,8 | 9,9 | 3,8 |
| Калачевский | | 19,6 | 2,7 | 1,1 | 7,7 | 1,5 | 3,7 |
| Камышинский | | 1,5 | 2,1 | 1,3 | 1,2 | 0,5 | 1,2 |
| Киквидзенский | | 14,6 | | 1,7 | 13,4 | 2,3 | 5,3 |
| Клетский | | 80,5 | 2,6 | 1,5 | 80,5 | | 12,6 |
| Котельниковский | | | | 1,4 | | 1,4 | 1,4 |
| Котовский | | | | 1,3 | 38,2 | | 7,0 |
| Кумылженский | | | 9,2 | 12,4 | 38,6 | | 16,4 |
| Ленинский | | | | 0,3 | 47,0 | 3,2 | 3,6 |
| Михайловский | | 1,0 | 1,1 | 8,0 | 2,7 | 34,9 | 3,8 |
| Нехаевский | | | 6,5 | 1,5 | | | 3,1 |
| Николаевский | | | 2,2 | 0,5 | 12,8 | | 2,4 |
| Новоаннинский | | | 2,0 | 8,6 | | 1,2 | 2,7 |
| Новониколаевский | | 4,9 | 1,5 | 1,8 | 2,6 | | 2,4 |
| Октябрьский | | 18,1 | | 0,3 | 5,0 | 1,0 | 2,3 |
| Ольховский | | | | 2,4 | 16,4 | 3,0 | 4,9 |
| Палласовский | | | | 0,5 | | 1,3 | 0,8 |
| Руднянский | | | | 1,6 | | 1,2 | 1,4 |
| Светлоярский | | 1,3 | 2,5 | 1,9 | 0,4 | 2,5 | 1,4 |
| Серафимовичский | | | | 1,5 | | | 1,5 |
| Среднеахтубинский | | 19,3 | 5,1 | 1,9 | 2,0 | | 4,4 |
| Старополтавский | | 35,4 | 5,3 | 2,0 | 41,6 | | 11,2 |
| Суrowsкий | | 81,9 | 2,3 | 1,9 | 81,9 | | 13,1 |
| Урюпинский | | | 1,6 | 1,6 | | 0,1 | 0,6 |
| Фроловский | | 9,2 | 2,2 | 1,9 | 9,2 | 0,5 | 2,8 |
| Чернышковский | | | 5,3 | 1,7 | 36,0 | 4,0 | 6,0 |
| В целом по Волгоградской области (средневзвешенное) | 15,6 | 6,3 | 2,4 | 1,4 | 4,9 | 4,9 | 4,5 |

* Составлено авторами по: [4; 5].

Таблица 3

**Удельный показатель кадастровой стоимости земель промышленности
по регионам за 2012 г., руб./м² ***

| Регион | Группа | | | | | | По всем группам |
|-----------------------|--------|--------|----------|-------|--------|-------|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| Волгоградская область | 80,16 | 113,03 | 1 458,89 | 1,30 | 121,76 | 0,39 | 295,92 |
| Астраханская область | 34,98 | 136,35 | 335,70 | 12,96 | 113,10 | 8,10 | 106,87 |
| Ростовская область | 14,39 | 129,64 | 460,80 | 5,14 | 84,75 | 16,36 | 118,51 |
| Воронежская область | 87,89 | 221,40 | 547,30 | 9,57 | 166,13 | 7,29 | 173,26 |
| Пензенская область | 136,11 | 233,08 | 244,54 | 8,75 | 216,27 | 3,54 | 140,38 |
| Рязанская область | 49,31 | 231,86 | 665,66 | 3,28 | 239,90 | 5,87 | 199,31 |
| Алтайский край | 15,93 | 42,54 | 264,33 | 0,79 | 43,83 | 20,12 | 64,59 |
| Иркутская область | 307,35 | 73,67 | 896,92 | 0,46 | 75,65 | 0,71 | 225,79 |
| Новосибирская область | 190,13 | 210,56 | 542,41 | 1,02 | 190,31 | 2,02 | 189,41 |

* Составлено авторами по: [1; 4; 9].

По остальным группам Волгоградская область занимает места ниже среднего: по 1-й группе – 5-е место, по 2-й – 7-е место, по 4-й – 6-е, по 5-й – 5-е. Так как Волгоградская область близка по экономическому положению представленным в таблице 3 регионам, то данные ранги говорят о заниженной оценке земель промышленности.

В отношении кадастровой стоимости земель населенных пунктов Волгоградский регион имеет схожее положение относительно других представленных областей (см. табл. 4).

К сожалению, значения удельного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов по регионам Росреестра по Волгоградской области рассчитаны не совсем корректно: средние значения по всем видам использования рассчитаны как простые средние между удельными показателями кадастровой стоимости городских и сельских населенных пунктов Волгоградской области. В то время как правильной было бы использовать средневзвешенные показатели, при расчете которых учитывается информация о доле каждой группы среди земель населенных пунктов в регионе.

Таблица 4

Сравнение значений удельного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов по регионам за 2012 г., руб./м² *

| Группа | Регион | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------------|
| | Волгоградская область | Астраханская область | Ростовская область | Воронежская область | Пензенская область | Рязанская область | Алтайский край | Иркутская область | Новосибирская область |
| 1 | 2 894,33 | 1 378,37 | 2 501,3 | 1 779,40 | 593,22 | 1 899,07 | 918,87 | 560,23 | 4 877,68 |
| 2 | 293,40 | 222,96 | 223,6 | 205,25 | 47,80 | 73,45 | 76,19 | 38,54 | 71,98 |
| 3 | 1 987,16 | 1 215,43 | 1 614,61 | 1 515,21 | 612,66 | 608,60 | 284,37 | 420,77 | 3 406,96 |
| 4 | 151,68 | 107,86 | 348,97 | 134,69 | 17,06 | 72,77 | 6,14 | 18,23 | 143,27 |
| 5 | 3 604,13 | 3 105,60 | 5 824,25 | 2 238,55 | 1 046,93 | 3 575,91 | 480,45 | 665,86 | 5 595,71 |
| 6 | 1 013,46 | 1 746,53 | 3 365,92 | 1 186,86 | 1 234,23 | 964,60 | 466,81 | 783,07 | 579,17 |
| 7 | 4 163,38 | 3 679,65 | 5 552,82 | 2 143,02 | 446,60 | 633,42 | 1 670,98 | 426,43 | 3 541,68 |
| 8 | 129,26 | 686,30 | 130,78 | 256,76 | 161,15 | 523,14 | 1 397,60 | 40,01 | 48,09 |
| 9 | 378,85 | 566,08 | 1 089,20 | 598,19 | 211,52 | 1 766,40 | 130,30 | 356,73 | 972,20 |
| 10 | 277,23 | | 15,05 | 2 532,91 | 326,08 | 391,34 | 256,62 | 156,21 | 504,12 |
| 11 | 582,54 | 490,59 | 52,15 | 3 149,52 | 140,45 | 1 526,15 | 363,17 | 24,38 | 375,57 |
| 12 | 25,12 | 12,30 | 12,08 | 57,81 | 8,17 | | 543,14 | | 168,19 |
| 13 | 175,18 | 557,87 | 745,18 | 507,08 | 83,26 | 339,24 | 39,56 | 89,06 | 419,34 |
| 14 | 0,39 | 0,20 | 0,23 | 0,56 | 0,31 | 0,38 | 95,51 | 0,15 | 0,14 |
| 15 | 1,27 | 0,98 | 4,42 | 2,17 | 0,67 | 1,22 | 0,40 | 0,75 | 0,98 |
| Среднее по группам | 1 045,16 | 983,62 | 1 432,04 | 1 087,20 | 328,67 | 883,98 | 448,67 | 255,74 | 1 380,34 |

* Составлено авторами по: [4–6].

В таблице 5 рассчитаны средневзвешенные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов, исходя из количества земельных участков по группам ВРИ в составе земель городских и сельских населенных пунктов Волгоградской области по данным филиала Федерального кадастрового центра «Земля» по ЮФО (данных о площадях участков найти не удалось).

Согласно таблице 3 по общей кадастровой стоимости земель промышленности Волгоградская область занимает 4-е место, уступая Новосибирскому, Воронежскому и Ростовскому регионам. При этом она имеет наи-

большие показатели кадастровой стоимости только по одной группе земель населенных пунктов – 2-й: земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

Однако ни по одной группе земель населенных пунктов Волгоградская область не имеет минимальных значений среди представленных регионов. Таким образом, земля Волгоградской области является относительно дорогостоящей, что вполне соответствует действительности, так как уровень экономического развития данного региона соответствует группе относительно развитых субъектов Федерации [2].

Таблица 5

Средние и средневзвешенные значения удельных показателей кадастровой стоимости земель по ВРИ Волгоградской области за 2012 год *

| ВРИ | Показатель | | | | | |
|-----|------------|--------|---------|---------|----------|----------|
| | А | Б | В | Г | Д | Е |
| 1 | 4 898,73 | 890,17 | 3 996 | 136 | 2 894,45 | 4 766,79 |
| 2 | 491,54 | 95,26 | 214 691 | 230 352 | 293,40 | 286,43 |
| 3 | 3 836,04 | 138,28 | 11 275 | 2 035 | 1 987,16 | 3 270,68 |
| 4 | 277,39 | 25,96 | 17 650 | 400 | 151,68 | 271,82 |
| 5 | 6 672,53 | 535,72 | 8 115 | 3 194 | 3 604,13 | 4 939,31 |
| 6 | 2 010,28 | 16,63 | 74 | 17 | 1 013,46 | 1 637,84 |
| 7 | 7 721,06 | 605,69 | 4 457 | 3 476 | 4 163,38 | 4 603,32 |
| 8 | 227,33 | 31,18 | 49 | 69 | 129,26 | 112,63 |
| 9 | 702,72 | 54,98 | 4 604 | 3 844 | 378,85 | 407,99 |
| 10 | 542,53 | 11,92 | 13 | 1 | 277,23 | 504,63 |
| 11 | 497,18 | 667,90 | 33 | 10 | 582,54 | 536,88 |
| 12 | 0 | 25,15 | 0 | 3 | 12,58 | 25,15 |
| 13 | 318,65 | 31,71 | 15 762 | 11 100 | 175,18 | 200,08 |
| 14 | 0,39 | 0,3 | 110 | 24 | 0,35 | 0,37 |
| 15 | 1,11 | 1,42 | 2 672 | 39 697 | 1,27 | 1,40 |

* Составлено авторами по: [4; 5; 9]. Здесь А – средневзвешенные удельные показатели кадастровой стоимости земли по видам разрешенного использования (ВРИ) в разрезе **городских** населенных пунктов Волгоградской области (руб./м²);

Б – средневзвешенные удельные показатели кадастровой стоимости земли **сельских** населенных пунктов по ВРИ в разрезе муниципальных районов Волгоградской области (руб./м²);

В – количество земельных участков по группам ВРИ в составе земель **городских** населенных пунктов Волгоградской области (ед.);

Г – количество земельных участков по группам ВРИ в составе земель **сельских** населенных пунктов Волгоградской области (ед.);

Д – простые средние между удельными показателями кадастровой стоимости городских и сельских населенных пунктов Волгоградской области (руб./м²);

Е – средневзвешенные показатели, исходя из количества земельных участков по группам ВРИ в составе земель городских и сельских населенных пунктов Волгоградской области по данным филиала Федерального кадастрового центра «Земля» по ЮФО (руб./м²).

Работа по государственной кадастровой оценке земель промышленности и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов на территории Волгоградской области, проведенная Обществом с ограниченной ответственностью научно-производственным объединением (ООО НПО) «ГеоГИС», может быть отмечена высоким качеством исполнения и наглядностью полученных результатов.

Однако следует отметить, что за прошедшие года с 2002 г. (год проведения предыдущей кадастровой оценки) по 2012 г. цены выросли из-за инфляции в 2,77 раза. Расчет роста уровня цен за данный период приведен в таблице 6.

Таким образом, исходя из того что без учета роста цен повышение кадастровой стоимости в Волгоградской области за 2002–2012 гг. составило 4,5 раза (см. табл. 2), можно сказать, что общее увеличение средней стоимости земель составляет $4,5/2,77 = 1,62$ раза.

Для анализа динамики изменения кадастровой стоимости земель населенных

пунктов Волгоградского региона в таблице 7 рассчитаны индексы средних удельных показателей кадастровой стоимости земли по видам разрешенного использования в 2012 г. по отношению к действующим с 2002 года.

Из таблицы 7 следует вывод, что кадастровая стоимость земли городских населенных пунктов практически по всем видам разрешенного использования (в том числе и земель промышленности, ВРИ 9) уменьшилась, а резкое увеличение кадастровой стоимости земли сельских населенных пунктов обусловлено ограниченностью информации о рынке недвижимости, субъективностью экспертов, неразвитостью земельного рынка и несовершенностью ранее применявшихся статистических моделей.

Поэтому претензии к качеству кадастровой оценки земельных участков со стороны бизнеса [8] должны быть отнесены не к органам местного самоуправления, а к субъективизму и непрозрачности заложенных в методику расчета, и в неадекватности самого института кадастровой оценки.

Таблица 6

Рост общего уровня цен в РФ в 2012 г. по сравнению с 2002 годом *

| Год | Показатель | | |
|------|------------|------|------|
| | А | Б | В |
| 2002 | 15,10 | 1,15 | 2,77 |
| 2003 | 12,00 | 1,12 | 2,41 |
| 2004 | 11,70 | 1,12 | 2,15 |
| 2005 | 10,90 | 1,11 | 1,92 |
| 2006 | 9,00 | 1,09 | 1,74 |
| 2007 | 11,90 | 1,12 | 1,59 |
| 2008 | 13,30 | 1,13 | 1,42 |
| 2009 | 8,80 | 1,09 | 1,26 |
| 2010 | 8,80 | 1,09 | 1,15 |
| 2011 | 6,10 | 1,06 | 1,06 |
| 2012 | 6,70 | 1,00 | 1,00 |

* Составлено авторами по: [7]. Здесь А – рост общего уровня цен по стране за данный год (инфляция), %;

Б – коэффициент перерасчета цен следующего года к ценам данного (например, в первой строке 1,15 означает, что цены 2003 г. необходимо разделить на 1,15, чтобы получить цены 2002 г.), рассчитывается: $(1 + \text{значение из столбца А})$;

В – коэффициент перерасчета цен 2012 г. к ценам данного года (например, в первой строке 2,77 означает, что цены 2012 г. необходимо разделить на 2,77, чтобы получить цены 2002 г.), рассчитывается как произведение всех значений столбца Б от 2012 г. до данного года (для 2007 г.: $1,59 = 1,00 \times 1,06 \times 1,09 \times 1,09 \times 1,13$).

Индексы средних удельных показателей кадастровой стоимости земли населенных пунктов Волгоградской области по видам разрешенного использования, в 2012 г. по отношению к 2002 году *

| | ВРИ | | | | | | | |
|----|--------|-------|-------|-------|-------|------|--------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| I | 1,04 | 3,28 | 0,63 | 0,85 | 1,42 | 0,36 | 2,02 | 0,29 |
| II | 144,98 | 26,46 | 47,03 | 5,53 | 70,58 | 2,13 | 248,23 | 3,41 |
| | ВРИ | | | | | | | |
| | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| I | 0,59 | 0,61 | 0,28 | 0,00 | 0,71 | 0,00 | 0,01 | |
| II | 9,53 | 4,00 | 93,83 | 43,46 | 5,80 | 0,38 | 0,70 | |

* Составлено авторами по: [4; 5; 7]. Здесь ВРИ – виды разрешенного использования; I – индекс средних удельных показателей кадастровой стоимости земли городских населенных пунктов; II – индекс средних удельных показателей кадастровой стоимости земли сельских населенных пунктов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://mio.astrobl.ru/index.aspx?id=265>. – Загл. с экрана.
2. Бубнов, Д. В. Анализ зависимости кадастровой стоимости от уровня развития региона / Д. В. Бубнов // Анализ, моделирование и прогнозирование экономических процессов : материалы IV Междунар. науч.-практ. интернет-конференции, 15 дек. 2012 г. – 15 февр. 2013 г. / под ред. Л. Ю. Богачковой, В. В. Давниса ; Волгогр. гос. ун-т, Воронеж. гос. ун-т. – Воронеж : Изд-во ЦНТИ, 2012. – С. 44–48.
3. Информационно-правовой портал «Гарант». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/hotlaw/volga/363952/>. – Загл. с экрана.
4. Материалы к заседанию Комиссии по рассмотрению вопросов, связанных с ходом выполнения кадастровых оценочных работ, применением результатов кадастровой оценки земель для налогообложения и иных целей, установленных законо-

дательством / Филиал ФГУП «Федеральный кадастровый центр “Земля” по Южному федеральному округу». – 2012.

5. Результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории Волгоградской области / ООО НПО «ГеоГИС». – 2012.

6. Сайт «Региональное законодательство». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.regionz.ru/index.php?ds=83845>. – Загл. с экрана.

7. Сайт «Уровень инфляции». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://уровень-инфляции.рф>. – Загл. с экрана.

8. Статья начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области Игоря Ивашевского от 10 апр. 2012 года. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://jurinfogazeta.livejournal.com/27953.html>. – Загл. с экрана.

9. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии / Росреестр. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/wps/portal>. – Загл. с экрана.

IMPROVEMENT OF THE STATE CADASTRAL VALUATION OF LANDS (THE CASE STUDY OF THE VOLGOGRAD REGION)

O. V. Likhomanov, D. V. Bubnov

The second round of the state cadastral valuation of land (SCVL) of industry and settlements of the Volgograd region has been held. Entrepreneurs in the region have questioned the reliability of the results. In order to clarify the question arisen, a comparative analysis of the results of SCVL with previous estimates in Volgograd region and the results of ongoing assessments in other regions was made.

Key words: *land, land valuation, cadastral valuation, land tax, land registry.*