

Научная статья

Original article

УДК 332.63

DOI 10.55186/25876740\_2022\_6\_6\_13

**АКТУАЛИЗАЦИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ Г.  
КРАСНОЯРСКА**

UPDATING OF CADASTRAL VALUATION OF KRASNOYARSK LANDS



**Бадмаева Софья Эрдыниевна**, доктор биологических наук, профессор, заведующая кафедрой кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет» (660049 Россия, г. Красноярск, пр. Мира, д. 90), s.bad55@mail.ru

**Николаева Александра Юрьевна**, аспирант кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет» (660049 Россия, г. Красноярск, пр. Мира, д. 90), s.bad55@mail.ru

**Badmaeva Sofya Erdynievna**, Doctor of Biological Sciences, Professor, Head of the Department of Cadastre of Built-Up Territories and Geoinformation Technologies, FSBEI HE "Krasnoyarsk State Agrarian University" (660049 Russia, Krasnoyarsk, Prospect Mira, 90), s.bad55@mail.ru

**Nikolaeva Alexandra Yurievna**, Post-graduate student of the Department of Cadastre of Built-Up Territories and Geoinformation Technologies, FSBEI HE

"Krasnoyarsk State Agrarian University" (660049 Russia, Krasnoyarsk, Prospect Mira, 90), s.bad55@mail.ru

**Аннотация.** Кадастровая оценка земель является важным фактором управления земельными ресурсами, достоверность и качество ее результатов имеет важное значение для научно-обоснованных основ оценки объектов недвижимости. В статье представлены результаты актуализации кадастровой стоимости земельных участков г. Красноярска. Проанализированы методические подходы к определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов, проведен сравнительный анализ кадастровой стоимости земельного участка после актуализации.

**Abstract.** Cadastral land valuation is an important factor in land management, the reliability and quality of its results is important for the scientifically sound foundations of real estate valuation. The article presents the results of updating the cadastral value of land plots in Krasnoyarsk. Methodological approaches to determining the cadastral value of the lands of settlements are analyzed, a comparative analysis of the cadastral value of land plots after updating is carried out.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, стоимость, земельный участок, актуализация, сравнительный анализ, сегмент рынка.

**Keywords:** cadastral valuation, cost, land plot, actualization, comparative analysis, market segment.

**Введение.** Переход российской экономики от экспортно-сырьевого к инновационному социально-ориентированному типу развития связан и с формированием нового механизма социального развития, основанного на сбалансированности социальной справедливости и национальной конкурентоспособности. Этот подход требует реализации комплекса взаимоувязанных преобразований. Происходящие земельные

преобразования, связанные с коренными изменениями нормативно - правовых основ градостроительной деятельности, землеустройства и землепользования требуют современного подхода, в существенной степени основанного на формировании новой системы управления земельно-имущественным комплексом [5,7,10]. Для решения таких общегосударственных экономических и социальных задач на уровне муниципальных образований особое значение приобретает процесс формирования местных бюджетов, пополнение которых осуществляется по большей части за счет земельных платежей, которые обусловлены, в первую очередь, кадастровой стоимостью учтенного недвижимого имущества.

В настоящее время государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов (ГКОЗНП) регламентируется Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития от 15.02.2007 г. № 39 (Методика 2007 года).

Методика 2007 года предписывает установление математической зависимости изменения стоимости земельных участков от степени влияния на нее каждого ценообразующего фактора на основе информации об объектах недвижимости. Таким образом, кадастровая стоимость рассчитывается в соответствии с имеющимися фактическими значениями ценообразующих факторов[1-4,6].

В отличие от Методики 2002 года, Методикой 2007 года определены 17 видов разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов, для которых может быть определена и установлена кадастровая стоимость. Методические указания содержат пять подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования[8,9].

Город Красноярск – крупнейший промышленный и культурный центр Восточной Сибири, столица Красноярского края, второго по площади

субъекта России. Он находится в самом центре России на междуречье небольшой р. Качи и р. Енисей. Основан в 1628 году. В Красноярске проживает более миллиона человек. Город административно разделен на 7 районов. Левобережье включает 4 района: Октябрьский, Железнодорожный, Центральный, Советский. Правобережье включает 3 района: Ленинский, Кировский, Свердловский. Протяженность г. Красноярска с запада на восток

На сегодняшний день остро стоит проблема объективности определения кадастровой стоимости земельных участков, о чем говорит существенное количество судебных исков о пересмотре кадастровой стоимости, более чем на 30% отличающейся от рыночной стоимости/цены объектов недвижимости.

На территории г. Красноярска в 2011 году было оценено 115 765 земельных участков, в 2020 году 146 149 земельных участков. На рисунке 1 отображено количество оцененных земельных участков на территории города.

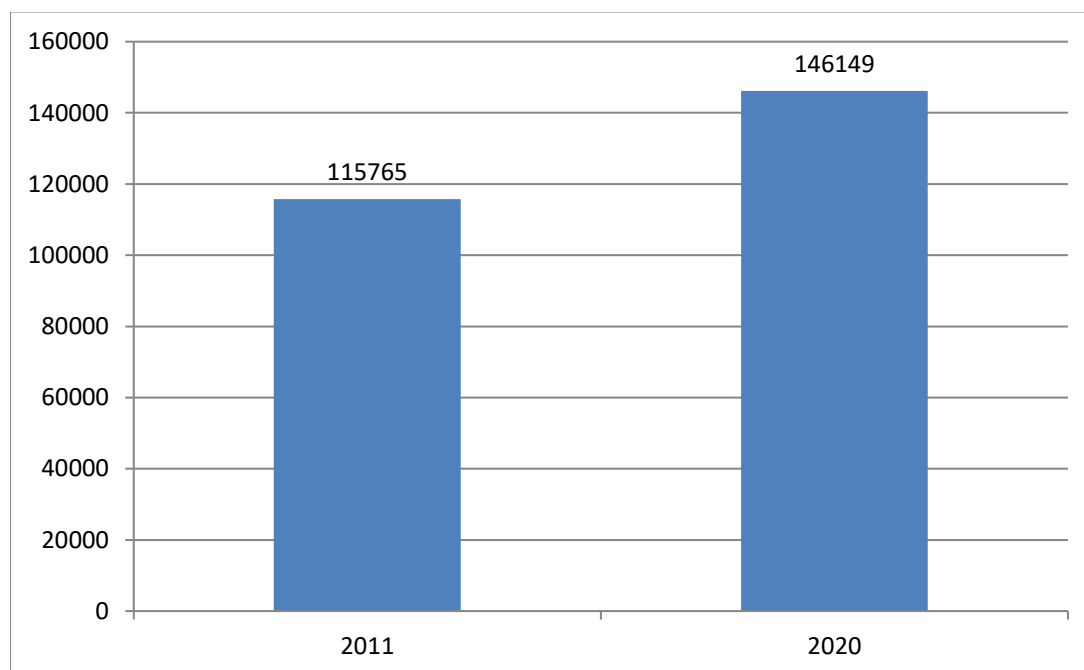


Рисунок 1 – Количество оцененных земельных участков в г. Красноярске в 2011 и 2020 годах

Увеличение количества оцениваемых земельных участков, возможно, обусловлено тем, что земельные участки объединяют, перераспределяют, снимают с учета, также образуются новые земельные участки.

Постановлением правительства Красноярского края от 17.11.2020 г. № 784-п утверждены средние удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (муниципальным округам, городским округам) Красноярского края. В таблице 1 представлены данные средних значений УПКС по городу.

Таблица 1 – Средние удельные показатели кадастровой стоимости по сегментам

№№	Сегменты	УПКС, руб/кв.м
1.	Сельскохозяйственное использование	8,82
2.	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	4907,61
3.	Общественное использование	3623,17
4.	Предпринимательство	5300,99
5.	Отдых (рекреация)	2866,60
6.	Производственная деятельность	1095,03
7.	Транспорт	3158,92
8.	Обеспечение обороны и безопасности	-
9.	Охраняемые природные территории и благоустройство	7,89
10.	Использование лесов	-
11.	Водные объекты	1438,21
12.	Специальное, ритуальное использование, запас	772,86
13.	Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;	851,40
14.	Иное использование	420,96

Как видно из таблицы 1, самые высокие удельные показатели кадастровой стоимости определены в сегменте «Предпринимательство» и составляет 5300,99 руб/кв. м. Наименьшие удельные показатели кадастровой стоимости выявлены в сегментах «Сельскохозяйственное использование» и «Охраняемые природные территории и благоустройство» составляет соответственно 8,82 и 7,89 руб/кв. м. Из 14 сегментов оценивания два сегмента «Обеспечение обороны и безопасности» и «Использование лесов» не выделены, поскольку эти виды разрешенного использования в городе отсутствуют.

Нами проведен сравнительный анализ кадастровой стоимости земельного участка под техникумом, расположенным по ул. Семафорной, 433.

Площадь под объектом составляет 19 881 кв.м, кадастровый номер 24:50:0600026:25. В 2011 году УПКС был взят из группы 17 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии», в 2020 году УПКС был взят из сегмента 3 «Общественное использование». По данным таблицы составлена диаграмма, на которой наглядно видны показатели УПКС на земельные участки, занимаемые техникумом.

На рисунке 2 представлена публичная карта объекта.

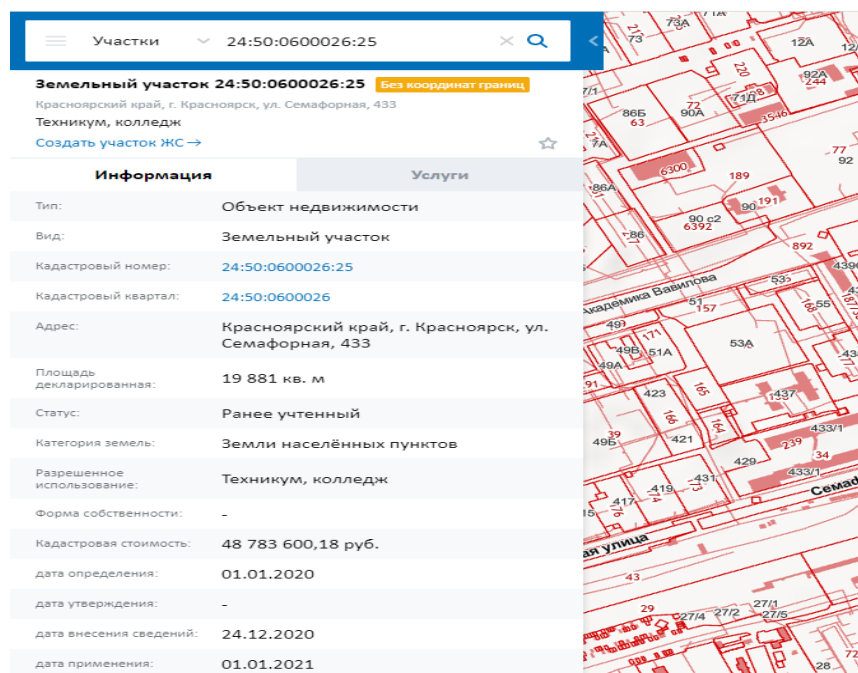


Рисунок 2 – Публичная кадастровая карта земельного участка под техникумом

В 2011 УПКС под этим объектом был установлен в 6256 руб/кв.м, а по итогам кадастровой оценки 2020 года – 2453 руб/кв.м. Средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков под техникумами и колледжами представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Сравнительный анализ удельных показателей земельного участка занимаемого техникумом

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта, руб/кв.м		Средние удельные показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	
2011	2020	2011	2020
6256	2453	3910	3623

По данным таблицы 2 составлена диаграмма, на которой наглядно видны значения УПКС на земельные участки, занимаемые техникумом.

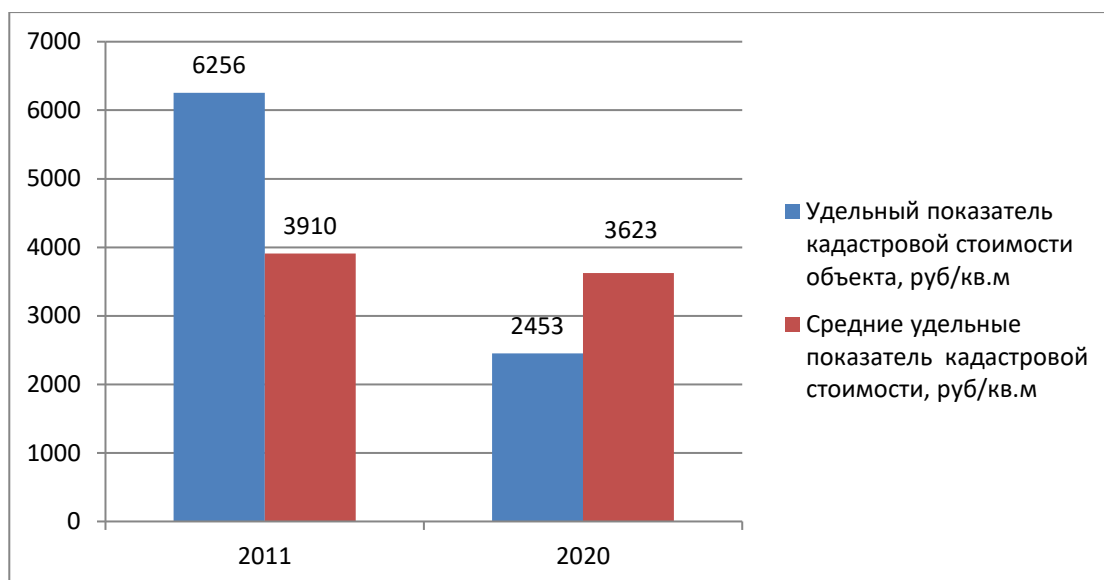


Рисунок 3 – Сравнительный анализ УПКС земельного участка занимаемого техникумом со средними значениями УПКС

Как видно из диаграммы, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, занимаемого техникумом, расположенного по адресу Красноярск, ул. Семафорная, 433 в 2011 году выше средних значений УПКС на 2346 рублей, а в 2020 году ниже на 1170 рублей. Средние значения УПКС в 2020 году снизились по сравнению с 2011 годом на 287 рублей.

### Литература

1. Бадмаева Ю.В., Андриющенко И.С. Устранение мультиколлинеарности ценообразующих элементов в кадастровой оценке методом главных компонент// Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития. Мат Межд. научно – практ конф. Красноярск, 2020 – С.5 – 8 .
2. Бадмаева Ю.В. Кадастровая оценка земельных участков г. Сосновоборска Красноярского края// Современные проблемы землеустройства, кадастров и приобустройства и повышения безопасности труда в АПК. Сб. трудов Национальной научной конф. по проблемам



землеустройства, кадастров и природообустройства. Красноярск, 2020. – С.18-22.

3. Бадмаева С.Э., Мироненко А.Б., Бадмаева Ю.В. Кадастровая оценка земель г. Красноярска //Московский экономический журнал – М. – 2020. – № 9.

4. Бадмаева С.Э., Мироненко А.Б., Бадмаева Ю.В. Возможность использования экологического состояния земель при корректировке кадастровой стоимости// Астраханский вестник экологического образования. – 2020 – № 5(59) – С. 135-137.

5. Бадмаева Ю.В. Эффективность управления земельно – имущественным комплексом региона // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы XVI междунар. науч.–практ. конф., 18 ноября 2020 г.– Пенза: ПГУАС, 2020. – С.167 – 172.

6. Бадмаева Ю.В., Шиханцова В.А. Основные ценообразующие факторы определяющие стоимость земельных участков в Красноярске// Сборник статей по итогам Международной научно практ. конф. «Стимулирование научно – технического потенциала в стратегическом периоде» г. Стерлитамак, Изд-во АМИ- 2021. – С.60-64.

7. Михалев Ю.А., Бадмаева Ю.В. Зонирование как инструмент управления земельными ресурсами застроенных территорий// Вестник Красноярского государственного аграрного университета – 2014. - № 7 – С.97 – 100.

8. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке – Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. N 226. (с изменениями на 9 сентября 2019 года).

9. Тимонов, В.А. Разработка и исследование методики кадастровой многофакторной оценки городских земель: автореф. дис. ... канд. техн. наук: 25.00.26/ Тимонов Виктор Александрович. - Новосибирск, 2003. – 26 с.

10. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие. Под ред. М.А. Федотовой. - 4-е изд., перераб. - М.: КНОРУС, 2012. - 264 с.

### Literatura

1. Badmaeva YU.V., Andryushchenko I.S. Ustranenie mul'tikollinearnosti tsenoobrazuyushchikh ehlementov v kadastrovoi otsenke metodom glavnykh komponent// Nauka i obrazovanie: opyt, problemy, perspektivy razvitiya. Mat Mezhd. nauchno – prakt konf. Krasnoyarsk, 2020 – S.5 – 8 .

2. Badmaeva YU.V. Kadastraya otsenka zemel'nykh uchastkov g. Sosnovoborska Krasnoyarskogo kraya// Sovremennye problemy zemleustroistva, kadastr i priroobustroistva i povysheniya bezopasnosti truda v APK. Sb. trudov Natsional'noi nauchnoi konf. po problemam zemleustroistva, kadastr i prirodoobustroistva. Krasnoyarsk, 2020. – S.18-22.

3. Badmaeva S.EH., Mironenko A.B., Badmaeva YU.V. Kadastraya otsenka zemel' g. Krasnoyarska //Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal – M. – 2020. – № 9.

4. Badmaeva S.EH., Mironenko A.B., Badmaeva YU.V. Vozmozhnost' ispol'zovaniya ehkologicheskogo sostoyaniya zemel' pri korrektyrovke kadastrovoi stoimosti// Astrakhanskii vestnik ehkologicheskogo obrazovaniya. – 2020 – № 5(59) – S. 135-137.

5. Badmaeva YU.V. Ehffektivnost' upravleniya zemel'no – imushchestvennym kompleksom regiona // Upravlenie zemel'no-imushchestvennymi otnosheniyami: materialy KHVI mezhdunar. nauch.–prakt. konf., 18 noyabrya 2020 g.– Penza: PGUAS, 2020. – S.167 – 172.

6. Badmaeva YU.V., Shikhantsova V.A. Osnovnye tsenoobrazuyushchie faktory opredelyayushchie stoimost' zemel'nykh uchastkov v Krasnoyarske// Sbornik statei po itogam Mezhdunarodnoi nauchno prakt. konf. «Stimulirovanie nauchno – tekhnicheskogo potentsiala v strategicheskom periode» g. Sterlitamak, Izd-vo AMI- 2021. – S.60-64.

7. Mikhalev YU.A., Badmaeva YU.V. Zonirovanie kak instrument upravleniya zemel'nymi resursami zastroennykh territorii// Vestnik Krasnoyarskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta – 2014. - № 7 – S.97 – 100.
8. Ob utverzhdenii metodicheskikh ukazanii o gosudarstvennoi kadastrovoi otsenke – Prikaz Minehkonomrazvitiya Rossii ot 12.05.2017 g. N 226. (s izmeneniyami na 9 sentyabrya 2019 goda).
9. Timonov, V.A. Razrabotka i issledovanie metodiki kadastrovoi mnogofaktornoj otsenki gorodskikh zemel': avtoref. dis. ... kand. tekhn. nauk: 25.00.26/ Timonov Viktor Aleksandrovich. - Novosibirsk, 2003. – 26 s.
10. Petrov V.I. Otsenka stoimosti zemel'nykh uchastkov : uchebnoe posobie. Pod red. M.A. Fedotovoi. - 4-e izd., pererab. - M.: KNORUS, 2012. -264 s.

© Бадмаева С.Э., Николаева А.Ю., 2022. *International agricultural journal*, 2022, №6, 868-878

**Для цитирования:** Бадмаева С.Э., Николаева А.Ю. Актуализация кадастровой оценки земель г. Красноярска //International agricultural journal. 2022, №6, 868-878.