

Научная статья

Original article

УДК 332.6

DOI 10.55186/25876740_2024_8_3_16

**РЕЗУЛЬТАТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАПАДНОМ УПРАВЛЕНЧЕСКОМ ОКРУГЕ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**RESULTS OF CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE OBJECTS IN THE
WESTERN MANAGEMENT DISTRICT, SVERDLOVSK REGION**



Вашукевич Надежда Викторовна, кандидат биологических наук, доцент, заведующая кафедрой почвоведения, агроэкологии и химии им. проф. Н.А. Иванова, ФГБОУ ВО «Уральский государственный аграрный университет» (620075, Россия, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 23), тел. 8(343) 221-41-29, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4444-5680>, nadiav@bk.ru

Старицына Ирина Анатольевна, кандидат геолого-минералогических наук, доцент кафедры почвоведения, агроэкологии и химии им. проф. Н.А. Иванова, ФГБОУ ВО «Уральский государственный аграрный университет», (620075, Россия, г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 42), тел. 8(343) 221-41-29; доцент кафедры химии и процессов горения (в составе УНК ПиПАСР), Уральский институт ГПС МЧС России (620062, г. Екатеринбург, ул. Мира, д. 22), тел. 8(343) 360-81-94, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5984-836X>, i-staritsina@yandex.ru

Чулков Вячеслав Аркадьевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры почвоведения, агроэкологии и химии им. проф. Н.А. Иванова, ФГБОУ ВО «Уральский государственный аграрный университет» (620075, Россия, г.

Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 23), тел. 8(343)221-41-29, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9268-473>, ares_68@mail.ru

Байкин Юрий Леонидович, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры почвоведения, агроэкологии и химии им. проф. Н.А. Иванова, ФГБОУ ВО «Уральский государственный аграрный университет» (620075, Россия, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 23), тел. 8(343)221-41-29, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7044-5863>, ubaikin@rambler.ru

Федоров Александр Николаевич, старший преподаватель кафедры почвоведения, агроэкологии и химии им. проф. Н.А. Иванова, ФГБОУ ВО «Уральский государственный аграрный университет» (620075, Россия, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 23), тел. 8(343)221-41-29, 1profkom@mail.ru

Nadezhda V. Vashukevich, candidate of biological sciences, associate professor, head of the soil science, agroecology and chemistry department named after prof. N. A. Ivanov, Ural state agrarian university (23 Turgenev st., Ekaterinburg, 620075 Russia), tel. 8(343) 221-41-29, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4444-5680>, nadiav@bk.ru

Irina A. Staritsina, candidate of geology-mineralogical sciences, associate professor of the soil science, agroecology and chemistry department named after prof. N. A. Ivanov, Ural state agrarian university (23 Turgenev st., Ekaterinburg, 620075 Russia), tel. 8(343) 221-41-29; associate professor of the chemistry and combustion processes department (as part of the ESC FFERO), Ural Institute of the State Fire Service EMERCOM of Russia (22 Mira st., Ekaterinburg, 620062 Russia), tel. 8(343) 360-81-94, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5984-836X>, i-staritsina@yandex.ru

Vyacheslav A. Chulkov, candidate of agricultural sciences, associate professor of the soil science, agroecology and chemistry department named after prof. N. A. Ivanov, Ural state agrarian university (23 Turgenev st., Ekaterinburg, 620075 Russia), tel. 8(343) 221-41-29, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9268-473>, ares_68@mail.ru

Yuri L. Baykin, candidate of agricultural sciences, associate professor of the soil science, agroecology and chemistry department named after prof. N. A. Ivanov, Ural state agrarian

university (23 Turgenev st., Ekaterinburg, 620075 Russia), tel. 8(343) 221-41-29, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7044-5863>, ubaikin@rambler.ru

Alexander N. Fedorov, senior lecturer of the soil science, agroecology and chemistry department named after prof. N. A. Ivanov, Ural state agrarian university (23 Turgenev st., Ekaterinburg, 620075 Russia), tel. 8(343) 221-41-29, 1profkom@mail.ru

Аннотация. В статье проведен анализ результатов последнего тура (2022 г.) государственной кадастровой оценки земель в Западном управленческом округе, особом формировании в Свердловской области, которое не является административно-территориальной единицей, но имеет исполнительный орган государственной власти в виде администрации. В его составе – 12 городских округов и 2 муниципальных района, на территории более 25 тыс.кв.км проживает около 600 тыс. человек. Отмечено возрастание удельных показателей кадастровой стоимости в 8 из 14 сегментов, наиболее значимые изменения УПКС произошли в сегменте 2 «жилая многоэтажная застройка». По данным налоговой службы за 2016 и 2021 годы выявлена положительная динамика собираемости земельного налога, что может характеризовать эффективность прошедших ранее двух туров кадастровой оценки земель в округе.

Abstract. The article analyzes the results of the last round (2022) of the state cadastral valuation in the Western Administrative District, a special formation in the Sverdlovsk region, which is not an administrative-territorial unit, but has an administration as a form of executive power. It consists of 12 urban districts and 2 municipal districts; about 600 thousand people live on an area of more than 25 thousand square kilometers. An increase in specific indicators of cadastral value was noted in 8 out of 14 segments; the most significant changes occurred in segment 2 “residential multi-storey development”. According to the tax service for 2016 and 2021, a positive trend in land tax collection was revealed, which may characterize the effectiveness of the previous two rounds of cadastral land valuation in the district.

Ключевые слова: *государственная кадастровая оценка, виды разрешенного использования земель, сегменты объектов недвижимости, Западный управленческий округ, Свердловская область*

Keywords: *state cadastral valuation, types of permitted land use, segments of real estate, Western administrative district, Sverdlovsk region*

Введение

Кадастровая оценка является важной процедурой для определения стоимости недвижимости. Она проводится с целью определения размера налогов, а также для стоимостной характеристики объектов недвижимости при продаже, покупке, наследовании. В настоящее время кадастровая оценка проводится во многих странах, являясь важной частью законодательства в области недвижимости.

На примере стран Европейского союза можно проследить множество решений в сфере кадастровой оценки и налогообложения. В большинстве стран существует налог на недвижимость, он относится к местным налогам и поступает в муниципальный бюджет. В оценивании стоимости объектов недвижимости используются два способа: на основе годовой арендной платы (Франция, Великобритания), на основе рыночной стоимости (Германия, Литва) [1].

Стоит отметить, что страны Европейского союза в различном ключе подходят к ведению кадастра и оценке кадастровой стоимости земель. Часть стран используют методологию кадастровой оценки, а также финансовые значения, не изменяя базисы оценивания и суммы кадастровой стоимости на протяжении десятилетий. В Австрии используется своя методика и значения для оценивания кадастровой стоимости с 1973 года, на Кипре – с 1980 года. Великобритания с 1991 года, Бельгия с 1975 года и Германия с 1965 года обновляют кадастровую стоимость земель с учетом инфляции, при этом, не учитывая изменения стоимости жилья на рынке [2].

Наиболее прогрессивными странами в вопросе кадастровой оценки можно считать Нидерланды (ежегодное обновление кадастровой стоимости), Данию (обновление кадастровой стоимости дважды в год) и Швецию (обновление

кадастровой стоимости регулярно раз в три года). Обновление кадастровой стоимости земель позволяет актуализировать налогообложение и отражать в нем официальную рыночную стоимость жилья. При нестабильных экономических ситуациях в этих странах существует механизм «заморозки» кадастровой стоимости или налоговой ставки, чтобы стабилизировать рынок и снизить налоговую нагрузку [3].

В Российской Федерации процедура государственной кадастровой оценки началась в 1999 г. Через 16 лет все категории земель страны прошли оценку дважды, а в некоторых регионах три раза [4,5].

Согласно нормам федерального закона N237-ФЗ «... Государственная кадастровая оценка – это совокупность процедур (правовых, экономических, технических), направленных на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости...» [6]. ГКО - базовая основа системы налогообложения, в первую очередь, на уровне муниципальных образований. Методическая составляющая кадастровой оценки прописана в Приказе Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226 [7].

В 2022 г. в Российской Федерации проведен крайний тур ГКО с охватом всех категорий земель. Налогооблагаемая база теперь рассчитывается по ее результатам с 1 января 2023 года. Таким образом был осуществлен переход на единый цикл оценки, чтобы обеспечить единую кадастровую стоимость одновременно для всей территории страны.

В данной статье представлен анализ ГКО последнего тура в Западном управленческом округе (ЗУО) Свердловской области, а также выполнена сравнительная оценка по отдельным сегментам для предшествующих туров 2015 и 2020 годов.

Материалы и методы

Западный управленческий округ – формирование в Свердловской области, которое, не будучи административно-территориальной единицей, имеет исполнительный орган государственной власти в виде администрации.

Округ образован в 1997 году и располагается в юго-западной части

Свердловской области в зоне промышленного Зауралья. Площадь - более 25 тыс. кв. км. Центр округа — город Первоуральск, в его составе 12 городских округов (ГО) и 2 муниципальных района (МР) с численностью населения почти 600 тысяч человек (рисунок 1). Занимая лишь 13% территории области, округ производит значительный объем промышленной продукции, а также является развитой территорией сельскохозяйственного производства [8].



Рисунок 1 – Состав Западного управленческого округа и его местонахождение на территории Свердловской области

Западный управленческий округ территориально расположен как в пределах зоны действия крупного мегаполиса г. Екатеринбурга, так и в районе Предуралья-увалисто-холмистой и слабо всхолмлённой (средняя высота 250-300 м) части Уфимского плато и Сылвинского кряжа. Главные реки: Тавда, Сосьва, Исеть, Тура и Чусовая.

Климат территории умеренно континентальный. Многолетняя среднегодовая температура +2,4°C, средняя температура самого жаркого месяца (июля) +19,3°C и

самого холодного месяца (января) $-13,5^{\circ}\text{C}$. Преобладающие ветры северо-западные, западные и юго-западные. Район относится к зоне достаточного увлажнения, среднегодовое количество осадков составляет 473 мм. Большая часть осадков выпадает в теплый период год. Относительная влажность воздуха составляет 69,0 %. Средняя скорость ветра в зимний период – 4 м/с [9].

Ландшафты лесотаяжных систем и южные лесостепи наиболее распространены на территории округа, где присутствуют представители лесной и степной флоры и фауны: ель северная лесная, кедр, ковыль степной, березняк колковый, луговое разнотравье; северный таяжный лось, глухарь, тетерев, южный кабан, суслик, куропатка [8].

В Отчете по оценке 2022 г. [10] впервые был применен подход разделения Свердловской области на территориально-экономические зоны, учитывающие платежеспособный спрос населения на недвижимое имущество и возможные перспективы промышленного развития, которые могут определять стоимость земельных участков.

Западный управленческий округ охватывает 2 зоны: *Екатеринбургская агломерация* с самой высокой динамикой относительного оборота предприятий (городские округа Полевской, Дегтярск, Ревда, Первоуральск, Верхняя Пышма, Среднеуральск); *Агропромышленное Предуралье* со специализациями сельскохозяйственное производство и деревообработка (городские округа Красноуфимск, Шалинский, Ачитский, Артинский).

Как в настоящее время, так и на перспективу, Западный управленческий округ останется индустриально-аграрной территорией, где промышленное производство, имеющее огромное значение для области в целом, дополняется относительно развитым агропромышленным комплексом.

Промышленная составляющая экономики округа, как и перспективы его развития в целом, базируются на следующих преимуществах и экономико-географических особенностях: многоотраслевой характер промышленного комплекса со значительным производственным, кадровым, информационным потенциалом; имеющиеся ресурсные резервы; выгодное географическое

положение.

Аграрная составляющая экономики округа определяется следующими факторами: удачное географическое расположение, благоприятный климат и экологическая ситуация; достаточная обеспеченность как природных, так и человеческих ресурсов; наличие предприятий аграрной направленности различных форм собственности, на базе которых имеются возможности для создания агропромышленных инновационных центров, обеспечивающих мультипликативный эффект от сочетания научного и производственного потенциала [11].

Результаты и обсуждение

Осенью 2022 г. на сайте Росреестра был опубликован «Отчет о государственной кадастровой оценке в отношении земельных участков шести категорий земель на территории Свердловской области», представленный ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» [10].

За последние восемь лет в области проводится уже третий тур оценки. В 2015 году мероприятия проводились с использованием понятия «вид разрешенного использования земель», всего их было 17. В 2020 г. процедура ГКО претерпела значительные изменения: во-первых, приступили к работе специальные Центры ГКО, во-вторых, последовало разделение земель на сегменты, которые привязаны к виду фактического, а не разрешенного использования земель, всего таковых 14.

Общая кадастровая стоимость всех земельных участков по Свердловской области в 2022 году, по сравнению с 2020 годом, увеличилась на 8% и составила 2,3 трлн. руб. Кроме того, по сравнению с предыдущим туром на 29 618 шт. увеличилось количество оцениваемых земельных участков, составив 1 363 651 шт. В 2022 году дополнительной оценке подверглось 1 135 земельных участка категории земли запаса. В перечень также были включены 706 участков без сведений о категории и 815 участков - без разрешенного использования.

В Западном УО проведена кадастровая оценка 274 497 земельных участков (таблица 1).

Таблица 1 - Количество оцененных земельных участков по категориям в Западном управленческом округе за 2022 г.

Категории земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	Общий итог
Муниципальное образование	Количество ЗУ в административных границах МО, шт.								
Артинский ГО	2401	16943	159	1	8	1	2	5	19 520
Ачитский ГО	3022	10350	197	18	4	2	5	1	13 599
Бисертский ГО	95	5033	30		2		1	2	5 163
ГО Верхняя Пышма	19700	18673	141	89	71	3	41	67	38 785
ГО Дегтярск	579	6649	7	29				1	7 265
ГО Красноуфимск	5	12931	4						12 940
ГО Первоуральск	11249	33690	828	28	46	4	41	56	45 942
ГО Рева	8328	19437	46	6	6			1	27 824
ГО Среднеуральск	1463	7718	45	8	2	1	11	3	9 251
ГО Староуткинский	266	2867	35	1	1		13	5	3 188
МО Красноуфимский округ	4523	17031	169	18	10	1	16	19	21 787
Нижнесергинский МР	2555	21518	196	9	43	3	24	2	24 350
Полевской ГО	8866	20831	67	28	12	3	23	10	29 840
Шалинский ГО	995	13974	58		6	2	7	1	15 043
Общий итог	64047	207 645	1982	235	211	20	184	173	274 497

В результате обработки информации ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» создана База данных (БД) аналогов по земельным участкам Свердловской области. База данных подготовлена на основании объявлений, опубликованных на официальных сайтах Российской Федерации. База рыночных данных содержит 4 214 объектов. Наибольшее количество предложений в БД 95% от общего количества, представлено в категории «земли населенных пунктов», на «земли с/х назначения» приходится 5%.

Распределение предложений земельных участков по количеству и совокупной площади в разрезе муниципальных образований Западного УО представлено в таблице 2. Наибольшее количество предложений по земельным участкам выявлено в центре округа - городе Первоуральске (235) шт.), по наибольшей совокупности количества и площади также здесь – 5,6 и 9,4%, соответственно.

Таблица 2- Распределение предложений земельных участков по количеству и совокупной площади в разрезе муниципальных образований Западного УО

Муниципальное образование	Количество земельных участков, шт.	Количество, в % от данных по области	Площадь, м ²	Площадь, % от данных по области
Артинский ГО	26	0,62%	71 369	0,18%
Ачитский ГО	6	0,14%	83 326	0,22%
Бисертский ГО	16	0,38%	40 987	0,11%
ГО Верхняя Пышма	50	1,19%	97 117	0,25%
ГО Дегтярск	70	1,66%	791 368	2,05%
ГО Красноуфимск	64	1,52%	293 903	0,76%
ГО Первоуральск	235	5,58%	3 616 549	9,36%
ГО Ревда	142	3,37%	1 631 765	4,22%
ГО Среднеуральск	50	1,19%	182 676	0,47%
ГО Староуткинский	12	0,28%	15 759	0,04%
МО Красноуфимский округ	9	0,21%	10 948	0,03%
Нижнесергинский МР	36	0,85%	63 120	0,16%
Полевской ГО	135	3,20%	1 122 760	2,90%
Шалинский ГО	21	0,50%	67 716	0,18%
Общий итог	872	21%	8 089 363	21%

В Западном УО преобладает спрос на земельные участки из п/сегмента Производственная деятельность - 282 шт., далее следуют подсегменты ИЖС (220) и Предпринимательство (210), менее преобладают земельные участки подсегмента Садовые участки - 127 шт.

Систематизация рыночной информации о сделках/предложениях с типовыми объектами недвижимости (ОН) на конкретную дату фиксации кадастровой стоимости, называется оценочным зонированием. Зонирование проводилось с помощью инструментальной ГИС. По результатам проведенного оценочного зонирования в границах Свердловской области составлена цифровая тематическая схема ценовых зон и установлены удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади.

В результате зонирования муниципальные образования Западного УО в основном были распределены в ценовые зоны: №2 как «территории, входящие в состав второго пояса Большого Екатеринбурга» и № 3 как «прочие территориальные образования Свердловской области».

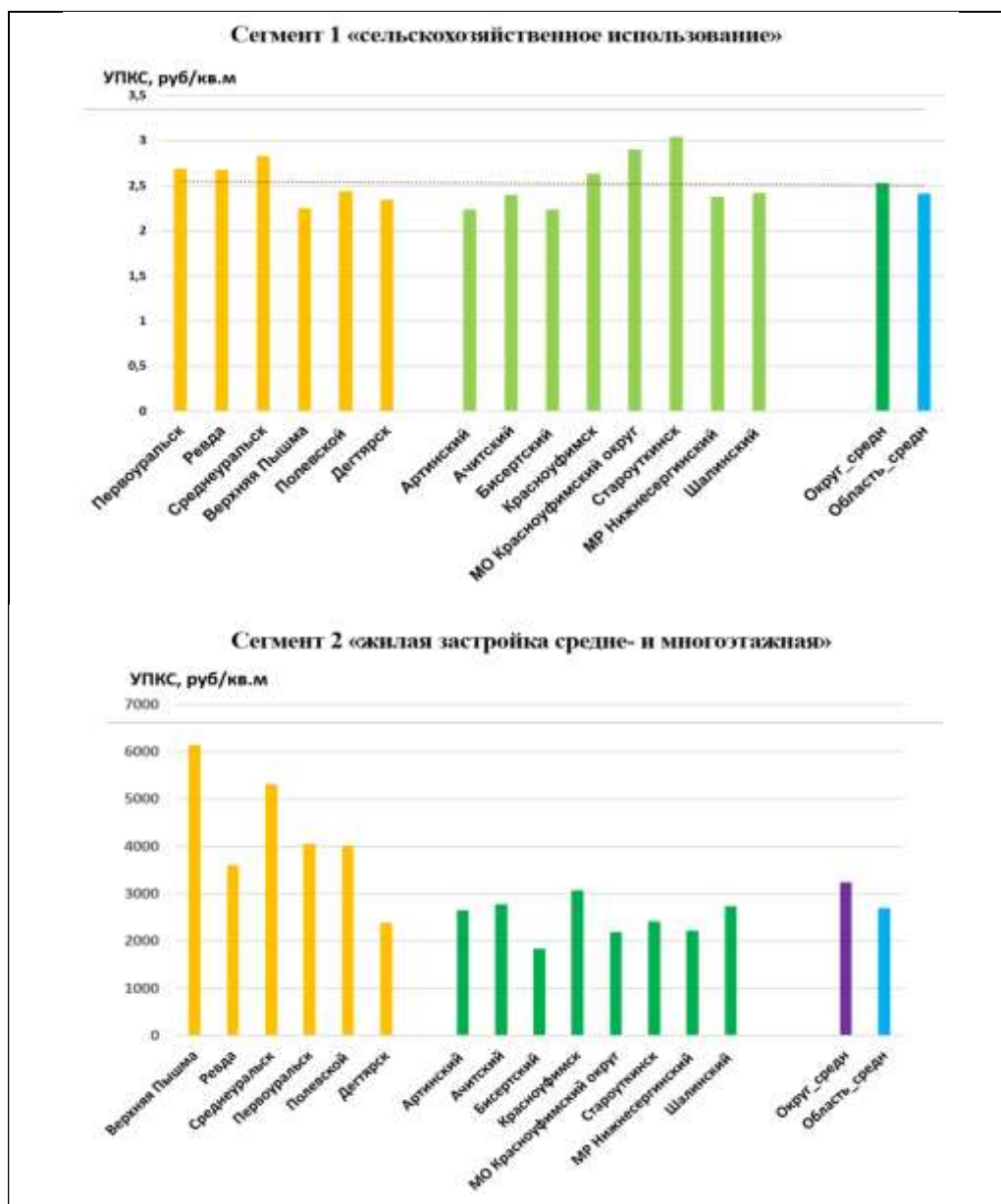


Рисунок 2 – Удельные показатели кадастровой стоимости в ЗУО по сегментам 1 и 2

На рисунках 2 и 3 представлены значения УПКС для земельных участков, относящихся к четырем, наиболее представленным в округе сегментам земель.

Минимальное значение УПКС по сельскохозяйственным землям (сегмент 1) составляет 2,2 рубля за кв.м в городских округах Бисертском и Артинском, наибольшей стоимостью 3,4 рубля оценивается кв.м в Староуральском ГО.

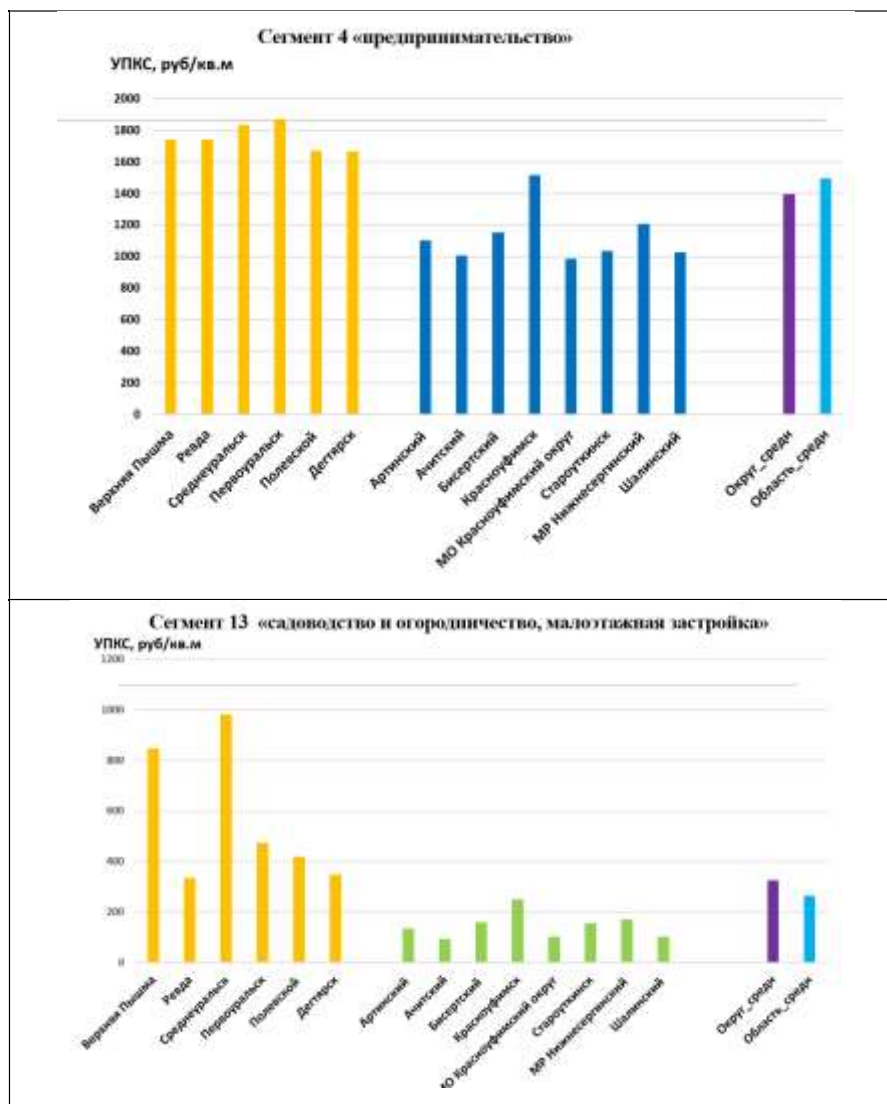


Рисунок 3 – Удельные показатели кадастровой стоимости в ЗУО по сегментам 4 и 13

Средневзвешенное значение по данному сегменту составило 2,8 руб/кв.м, что в 1,2 раза превысило средние показатели по области.

Для сегмента 2 «жилая, многоэтажная застройка» минимальный УПКС 1840 руб/кв.м также в Бисертском ГО, более чем в 3 раза дороже оценены земли данного сегмента в ГО Верхняя Пышма, что приближает этот город к показателям областного центра.

Показатели за квадратный метр сегмента 4 «Предпринимательство» четко разделили Западный УО по группам городов, отнесенных к агломерации города Екатеринбурга, со стоимостью за кв.м 1600-1800 рублей и городские округа Предуралья со стоимостью в 2 раза ниже, порядка 1000 рублей.

Самый распространенный сегмент земель в округе - 13 «Садоводство, огородничество, ИЖС» имеет максимальный разброс удельных показателей кадастровой стоимости. В Ачитском и Шалинском ГО стоимость участков за кв.м варьирует в пределах 100 рублей, а в Верхней Пышме и Среднеуральске больше почти в 10 раз. Такие расхождения в стоимости участков садоводческих земель садоводств и ИЖС объясняются как значительным их количеством (более 200 000), так и сильным разбросом по площади.

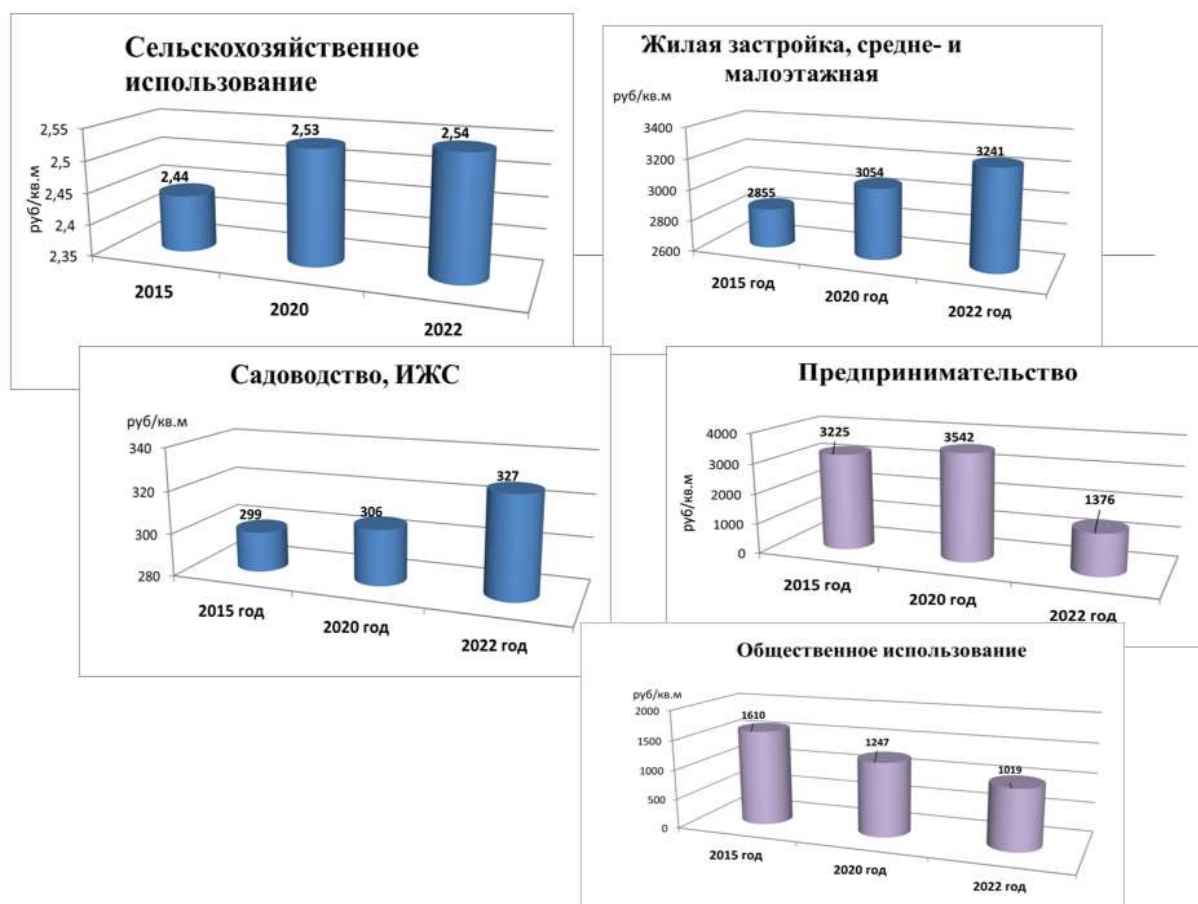


Рисунок 4 – Сравнительная оценка УПКС по сопоставимым сегментам и ВРИ за 3 тура ГКО

Для того, чтобы провести сравнение результатов трех туров ГКО (2015, 2020, 2022 г.г.) нами бы подобраны сегменты, полностью аналогичные видам разрешенного использования (ВРИ), по которым проводилась оценка до 2020 года. Группа ВРИ 15 соответствует сегменту 1 (сельскохозяйственные земли); группа 1 сопоставима с сегментом 2 «многоэтажная застройка»; 17- с 3 сегментом «общественное использование»; 5 группа, в целом, соответствует сегменту 4 «предпринимательство», а 4 группа ВРИ- сегменту 13 «садоводство, ИЖС» .

На рисунке 4, где представлены значения УПК по данным сочетаниям группа-сегмент, можно видеть, что наблюдается постепенный рост показателей: от 4-8% для земель с/х использования и садоводства, до 14% для земель под жилую застройку. Более значительно снижаются УПКС земельных участков под общественное использование и предпринимательство, на 35 и 57%, соответственно.

Таким образом, за последние 7 лет в Западном УО выявляются тенденции удорожания сельскохозяйственных земель, земель для садоводства и ИЖС. Снижение кадастровой стоимости планомерно наблюдается для земельных участков для предпринимательства и общественного использования.

Ранее нами были рассмотрены подобные показатели для Горнозаводского УО, без учета тура оценки 2022 г. [12]. В целом, можно говорить о сходных процессах, за исключением земель для мало- и среднеэтажного строительства, которое в Западном УО имеет постоянную тенденцию роста, что, вероятнее всего, связано с приближенностью основных городских округов к областному центру.

Для характеристики экономической эффективности кадастровой оценки нами были обработаны открытые данные налоговой службы о собираемости земельного налога, форма 5-МН, по всем городским округам и муниципалитетам Западного УО. В таблице 3 приведены данные за 2016 г., которые являются результатом тура кадастровой оценки 2015 г., а также данные за 2021 г. как следствие тура ГКО 2020 г.

После введения новых подходов (учет через сегменты/подсегменты), где рассматривалось не разрешенное, а фактическое использование земель отмечена положительная тенденция возрастания налоговой базы по Западному УО до 31,8%. Дополнительно было получено около 66,2 млрд. рублей.

Наибольший вклад внесли города, относящиеся к агломерации Екатеринбурга, в первую очередь Верхняя Пышма (+102,8%), Первоуральск (+57,7%), Среднеуральск (+36,8%), Ревда (+27%). Общий вклад этих городов в налоговую базу Западного УО составил 68% в 2021 г., что на 12% или 66,2 млрд. рублей больше, чем пятью годами ранее.

Таблица 3- Сумма земельного налога за 2016 и 2021 гг. по муниципалитетам Западного управленческого округа

Муниципальное образование	Сумма налога за 2016 г., млрд. руб..	Сумма налога за 2021 г., млрд. руб.	Изменения, %
Артинский	17,9	10,8	-39,7
Ачитский	5,2	6,2	19,2
Бисертский	1,8	2,2	22,2
Верхняя Пышма	32,5	65,9	102,8
Дегтярск	6,7	6,3	-5,9
Красноуфимск	6,5	7,6	16,9
Первоуральск	36,2	57,1	57,7
Ревда	23,7	30,1	27,0
Среднеуральск	15,2	20,8	36,8
Староуткинский	0,8	1,3	62,5
Красноуфимский округ	11,6	11,2	-3,4
Нижнесергинский МО	2,1	2,8	33,3
Полевской	27,5	27,1	-1,5
Шалинский	5,0	4,7	-6,0
ИТОГО	192,7	254,0	31,8

В пяти районах округа собираемость налогов уменьшилась. Наиболее показателен в этом смысле Артинский район, где снижение составило 39%, что в абсолютных цифрах соответствует 7 млрд. рублей. По 0,4 млрд потеряли бюджеты Шалинского, Полевского и Дегтярского городских округов, а также Красноуфимского муниципального района (1,5-6,0%).

Обращает на себя внимание резкое возрастание налоговой базы в нескольких небольших муниципалитетах: Ачитский ГО (+19% или 1 млрд. руб); Нижнесергинский МР (+37% или 0,7 млрд. руб); Староуткинский ГО (+62% или 0,5 млрд. руб.); Бисертский ГО (+22% или 0,4 млрд. руб).

Возможно, появление новых классификаторов позволяет более точно характеризовать ранее не учтенные земли, например, связанные с рекреацией, общественным использованием и предпринимательством. Полученные в 2024 г. данные по налоговым отчетам позволят провести верификацию данной информации.

Выводы

Решение вопроса по оптимизации кадастровой стоимости объектов недвижимости является важным аспектом администрирования Западного УО, как с позиции эффективного использования ОН, так и для решения социальных проблем в контексте улучшения качества жизни населения. Анализ последнего (2022 г.) тура ГКО выявил, что в восьми из четырнадцати сегментов УПКС возросли, а по сегментам 1 «с/х использование», 2 «жилая многоэтажная застройка» и 13 «садоводство, ИЖС» превысили среднеобластные показатели. После введения новых подходов (учет через сегменты/подсегменты), где рассматривалось не разрешенное, а фактическое использование земель, отмечена положительная тенденция возрастания налоговой базы по Западному УО до 31,8%. Дополнительно было получено около 66,2 млрд. рублей.

Литература

1. Comparetti A., Raimondi S. Cadastral models in EU member states // EQA - International Journal of Environmental Quality. 2019. N 3. P. 55–78. – URL: <https://doi.org/10.6092/issn.2281-4485/8558>
2. Property Tax Regimes in Europe. – URL: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Property%20Tax%20Regimes%20in%20Europe.pdf>
3. Sternik S.G., Gareev I.F., Akhmetgaliev T.A. Development of a digital service for real estate transactions // Real Estate: Economics, Management. 2021. № 1. P. 25-34
4. Гальченко С.А., Гвоздева О.В., Токарев А.А., Ганичева А.О. Актуальные вопросы повышения качества результатов государственной кадастровой оценки // Московский экономический журнал. 2022. № 5. – URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-5-2022-41/>.
5. Пылаева А. В., Кольченко О.В. Практика применения подходов и методов оценки в определении кадастровой стоимости недвижимости // Региональная экономика: теория и практика. 2015. № 16 (391). С. 24-33.
6. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»: [федер. закон принят Гос. Думой 22 июня 2016 г. № 237-ФЗ.] . – URL:

<http://www.pravo.gov.ru>

7. Методические указания «О государственной кадастровой оценке» : приказ Министерства экономического развития России от 12.05.2017 № 226. – URL: <http://www.consultant.ru>

8. Официальный сайт правительства Свердловской области. Западный управленческий округ. – URL: <https://midural.ru/100034/100088/100091/>

9. Природно-климатические условия Западного управленческого округа Свердловской области. – URL: <https://cyberpedia.su>

10. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки в отношении земельных участков, расположенных на территории Свердловской области по состоянию на 01.01.2022 г. – URL: <https://cgko66.ru/otchet-2022/>

11. Отчет о социально-экономическом развитии Западного управленческого округа. – URL: <https://docs.yandex.ru>

12. Вашукевич Н.В., Старицына И.А., Гусев А.С., Беличев А.А., Смирнова А.Д. Анализ государственной кадастровой оценки в Горнозаводском управленческом округе Свердловской области //International agricultural journal. 2022. № 6.1-11.

References

1. Comparetti A., Raimondi S. Cadastral models in EU member states // EQA - International Journal of Environmental Quality. 2019. N 3. P. 55–78. – URL: <https://doi.org/10.6092/issn.2281-4485/8558>

2. Property Tax Regimes in Europe. – URL: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Property%20Tax%20Regimes%20in%20Europe.pdf>

3. Sternik S.G., Gareev I.F., Akhmetgaliev T.A. Development of a digital service for real estate transactions //Real Estate: Economics, Management. 2021. № 1. P. 25-34.

4. Gal'chenko S.A., Gvozdeva O.V., Tokarev A.A., Ganicheva A.O. Aktual'nye voprosy povysheniya kachestva rezul'tatov gosudarstvennoj kadastrovoj ocenki //Moskovskij ekonomicheskij zhurnal. 2022. № 5. –URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-5-2022-41/>.

5. Pylaeva A. V., Kol'chenko O.V. Praktika primeneniya podhodov i metodov ocenki v opredelenii kadastrovoj stoimosti nedvizhimosti // Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika. 2015. № 16 (391). S. 24-33.
6. Federal'nyj zakon «O gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke»: [feder. zakon prinyat Gos. Dumoj 22 iyunya 2016 g. № 237-FZ]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru>
7. Metodicheskie ukazaniya «O gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke»: prikaz Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya Rossii ot 12.05.2017 № 226. – URL: <http://www.consultant.ru>
8. Oficial'nyj sayt pravitel'stva Sverdlovskoj oblasti. Zapadnyj upravlencheskij okrug. – URL: <https://midural.ru/100034/100088/100091/>
9. Prirodno-klimaticheskie usloviya Zapadnogo upravlencheskogo okruga Sverdlovskoj oblasti. – URL: <https://cyberpedia.su>
10. Otchet ob itogah gosudarstvennoj kadastrovoj ocenki v otnoshenii zemel'nyh uchastkov, raspolozhennyh na territorii Sverdlovskoj oblasti po sostoyaniyu na 01.01.2022 g. – URL: <https://cgko66.ru/otchet-2022/>
11. Otchet o social'no-ekonomicheskom razvitii Zapadnogo upravlencheskogo okruga. – URL: <https://docs.yandex.ru>
12. Vashukevich N.V., Staricyna I.A., Gusev A.S., Belichev A.A., Smirnova A.D. Analiz gosudarstvennoj kadastrovoj ocenki v Gornozavodskom upravlencheskom okruge Sverdlovskoj oblasti //International agricultural journal. 2022. № 6.1-11.

© *Вашукевич Н.В., Старицына И.А., Чулков В.А., Байкин Ю.Л., Федоров А. Н.* 2024. *International agricultural journal*, 2024, №3, 957-974.

Для цитирования: Вашукевич Н.В., Старицына И.А., Чулков В.А., Байкин Ю.Л., Федоров А. Н. РЕЗУЛЬТАТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАПАДНОМ УПРАВЛЕНЧЕСКОМ ОКРУГЕ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ //International agricultural journal. 2024. №3, 957-974.