

УДК 332.72

ЗАЙЦЕВА ЯНИНА ВИКТОРОВНА

старший преподаватель кафедры землеустройства
и земельного кадастра, Кубанский государственный
аграрный университет им. И. Т. Трубилина,
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
e-mail: yaninazaiceva@mail.ru

КАРАМЫШЕВА ЕКАТЕРИНА АЛЕКСАНДРОВНА

студент IV курса землеустроительного факультета, Кубанский
государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина,
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
e-mail: karamysheva3713@gmail.com

DOI:10.26726/1812-7096-2023-2-139-147

ПОРЯДОК СБОРА ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Аннотация. В статье представлен общий порядок сбора информации для целей определения кадастровой стоимости, который осуществляется отделом информационного обеспечения государственной кадастровой оценки. При анализе рынка земельных участков проводится сбор информации с целью дальнейшего определения кадастровой стоимости. Рассмотрены этапы проведения работ, представлены критерии, необходимые для определения стоимости. Исходя из полученных данных представлен порядок по определению кадастровой стоимости. Сбор информации для целей государственной кадастровой оценки представлен на примере земельного участка с площадью 500 кв. м., категория — земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — индивидуальное жилищное строительство.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, анализ рынка, сбор информации, земельный участок.

ZAITSEVA YANINA VIKTOROVNA

Senior Lecturer of the Department of Land Management and Land
Cadastre, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin,
Russia, Krasnodar Territory, Krasnodar,
e-mail: yaninazaiceva@mail.ru

KARAMYSHEVA EKATERINA ALEKSANDROVNA

IV-year student of the Faculty of Land Management, Kuban State
Agrarian University named after I.T. Trubilin,
Russia, Krasnodar Territory, Krasnodar,
e-mail: karamysheva3713@gmail.com

THE PROCEDURE FOR COLLECTING INFORMATION FOR THE PURPOSES OF DETERMINATION CADASTRAL VALUE OF THE LAND PLOT

Abstract. The article presents the general procedure for collecting information for the purposes of determining the cadastral value, which is carried out by the information support department of the state cadastral valuation. When analyzing the land market, information is collected in order to further determine the cadastral value. The stages of the work are considered, the criteria necessary to determine the cost are presented. Based on the data obtained, the procedure for determining the cadastral value is presented. The collection of information for the purposes of the state cadastral assessment is presented on the example of a land plot with an area of 500 sq. m., the category is the land of settlements, the type of permitted use is individual housing construction.

Keywords: cadastral value, market analysis, information collection, land plot.

1. Введение.

Государственная кадастровая оценка – это совокупность установленных процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Анализ полученной кадастровой стоимости земельного участка проводится для определения госпошлины при разбирательствах в суде, наследовании объекта и расчета налоговой базы.

На определение кадастровой стоимости влияют многие факторы, некоторые из них приведены на рисунке 1.



Рис. 1. Факторы, влияющие на кадастровую стоимость.

2. Основная часть.

В отделе государственной кадастровой оценки для анализа рынка земельных участков проводится сбор информации в целях определения кадастровой стоимости. Для этого используют платформу Avito, внутренний сайт ГКО и карту (информационную базу) pkk.rosreestr.ru.

На платформе Avito настраивались нужные категории и критерии для поиска объектов.

Выбирали категории «Недвижимость» и «Земельные участки», критерии «Купить» и «Категории земель» (рисунок 2).



Рис. 2. Критерии категорий земель.

Площадь, цену, расстояние до центра города – не указывали.

Во внимание брали все земельные участки для полного анализа рынка недвижимости: «Частные» и «Агентства».

Анализируемый земельный участок имеет площадь 500 кв. м., как было заявлено в объявлении, и, скорее всего, будет относиться к категории земель населенных пунктов и иметь аналогичный вид разрешенного использования – ИЖС. Таким образом, кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка может составлять от 384 183 руб. до 746 302,95 руб.

Настройка критериев для поиска участков приведена на рисунке 3.

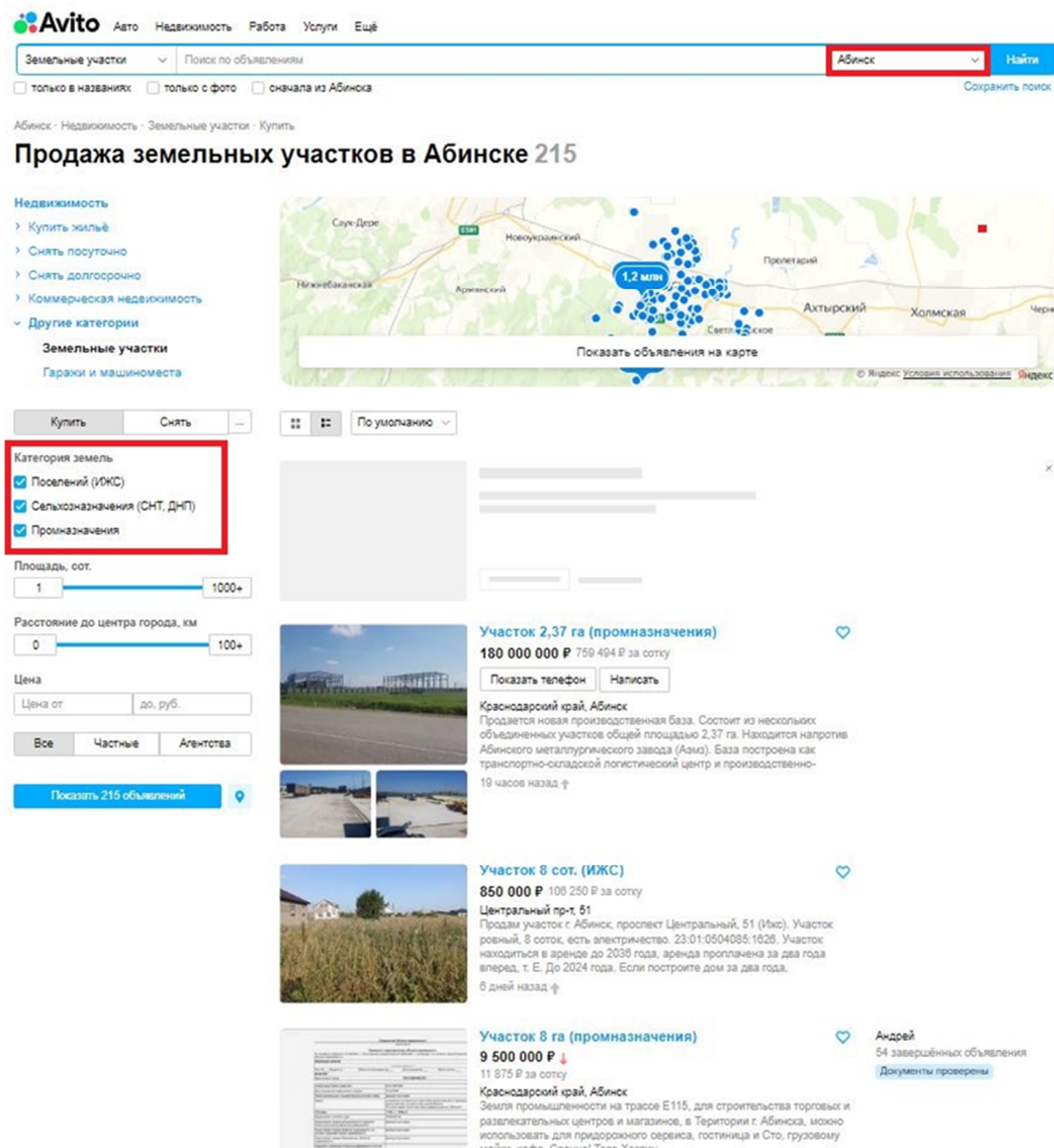


Рис. 3. Настройка критериев для поиска участков.

Далее был выбран подходящий земельный участок для внесения в базу государственной кадастровой оценки (рисунок 4). Данные объявлений, которые были без фотографий и описания, учтены не были.

Абинск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 750 000 ₺

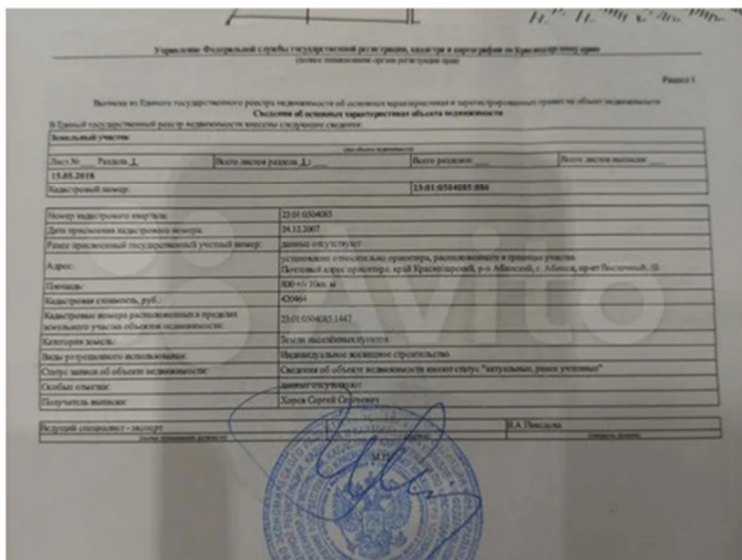
218 750 Р за сотку
или предложите свою цену

8 913 914-76-92

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Сергей
Частное лицо
На Авито с октября 2021

Подписаться на продавца

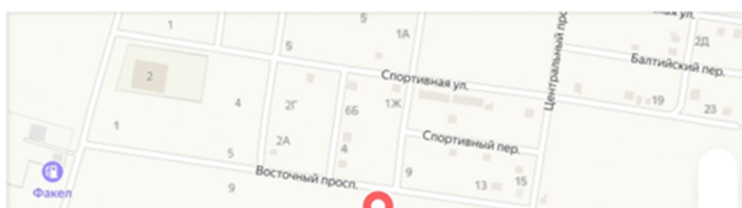


Об участке

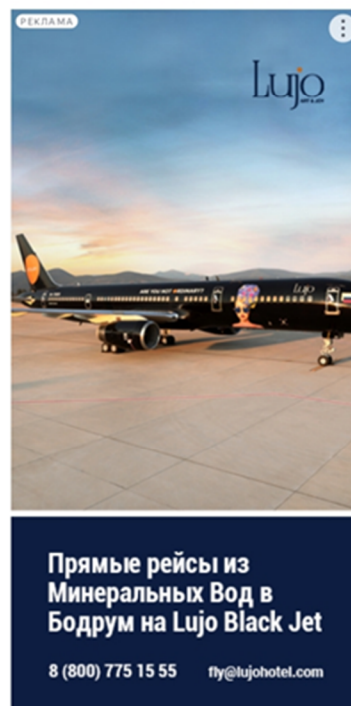
Площадь: 8 сот.

Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Абинское городское поселение,
Абинск

[Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/abinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot.izhs.2540482755



1/3

Рис. 4. Участок с платформы Avito.

Объявление удобно для внесения в базу тем, что в представленном объявлении представлен кадастровый номер земельного участка.

Информация о земельном участке, которая вносилась в базу, проедставлена на рисунке 5. Необходимо отметить, что может вноситься следующая информация: точное местоположение или кадастровый номер, площадь, стоимость, данные о продавце (имя, фамилия и номер телефона), категория земель, название СОТ или ДНП, рельеф, категория земельного участка (в терминологии Avito), наличие улучшений земельного участка и центральных коммуникаций.

student Обработан успешно

19 сентября 2022 г., 10:50

003002000000 Земли населенных пунктов	
3 Малоэтажная жилая застройка – ИЖС	
23.01.0504085.886	
Кадастровые номера (если их несколько)	
КН ЗУ определен из текста объявления, либо из приложенных к объявлению фото	
800,0	
1750000	
Местоположение	
	2300200100000 край Краснодарский, р-н Абинский, г Абинск
	край Краснодарский, р-н Абинский, г Абинск, пр-кт Восточный
	10
Ровный спланированный рельеф	
Собственность	
Улучшения земельного участка	
☐ дом ☐ водоем ☐ ветхое здание под снос ☐ строение ☐ фундамент ☐ объект незавершенного строительства ☐ многолетние насаждения	
Перечислить через запятую без пробелов	
Коммуникации	
Газоснабжение	
☐ Да ☐ Нет ☐ По меже Нет информации	
Центральное водоснабжение	
☐ Да ☐ Нет ☐ По меже ☐ нет информации	
Центральная канализация	
☐ Да ☐ Нет ☐ По меже Нет информации	
Электроснабжение	
☐ Да ☐ Нет ☐ По меже Нет информации	
Координаты точки на карте	
	44.86019 38.195786

Рис. 5. Информация об участке в базе данных ГКО.

В некоторых случаях в объявлении не указывается адрес и кадастровый номер участка, и на звонок продавец не отвечает. Поэтому возможно лишь «вручную», используя сайт pkk.rosreestr.ru, найти интересующий земельный участок. Например, участок 5 сот. (ИЖС) (рисунок 6).

Абнск · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселенный (ИЖС)

Участок 5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

2 000 000 Р
400 000 Р за сотку
или рассчитайте свою цену

8 958 618-01-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца




Об участке

Площадь: 5 сот.

Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Абинское городское поселение,
Абнск, Комсомольская ул., 295

Скрыть карту



Описание

Продам участок, 5 соток, фундамент 106 кв.м.

Рис. 6. Участок с платформы Avito.

Если земельный участок не стоит на кадастровом учете, то рассматриваются соседние участки. Анализируя их: категорию земель, вид разрешенного использования, кадастровую стоимость, площадь и рельеф. Скриншоты геолокаций соседних объектов с сайта pkk.rosreestr.ru приведены на рисунках 7 и 8.

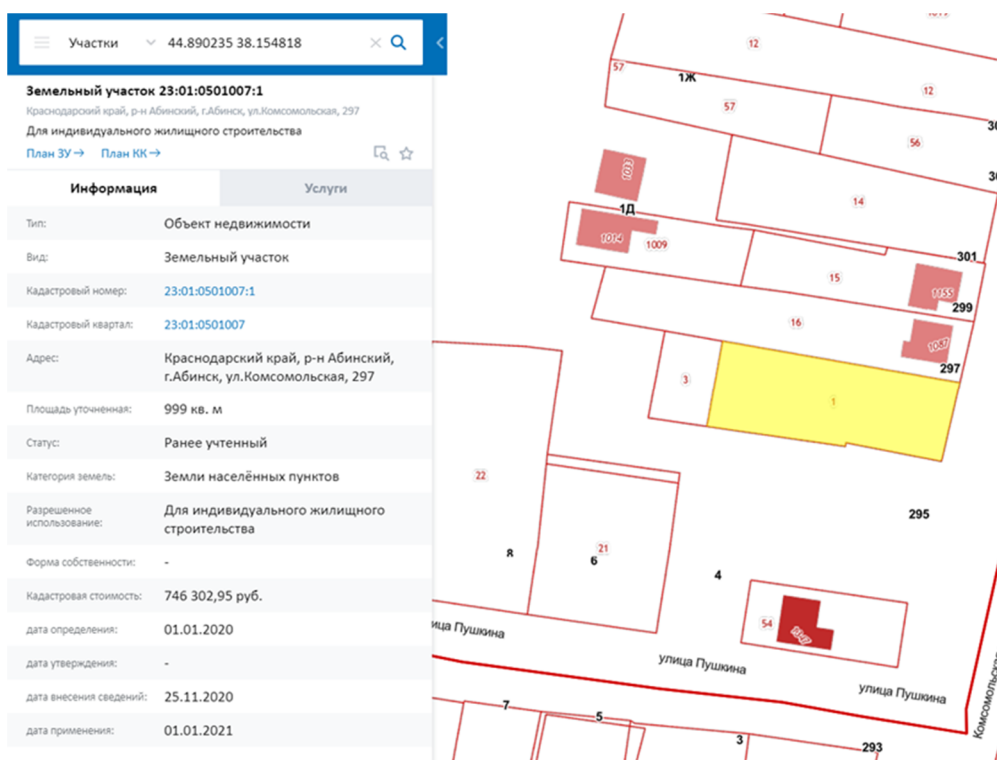


Рис. 7. Скриншот геолокации соседнего объекта с кадастровым номером 23:01:0501007:1 с сайта pkk.rosreestr.ru.

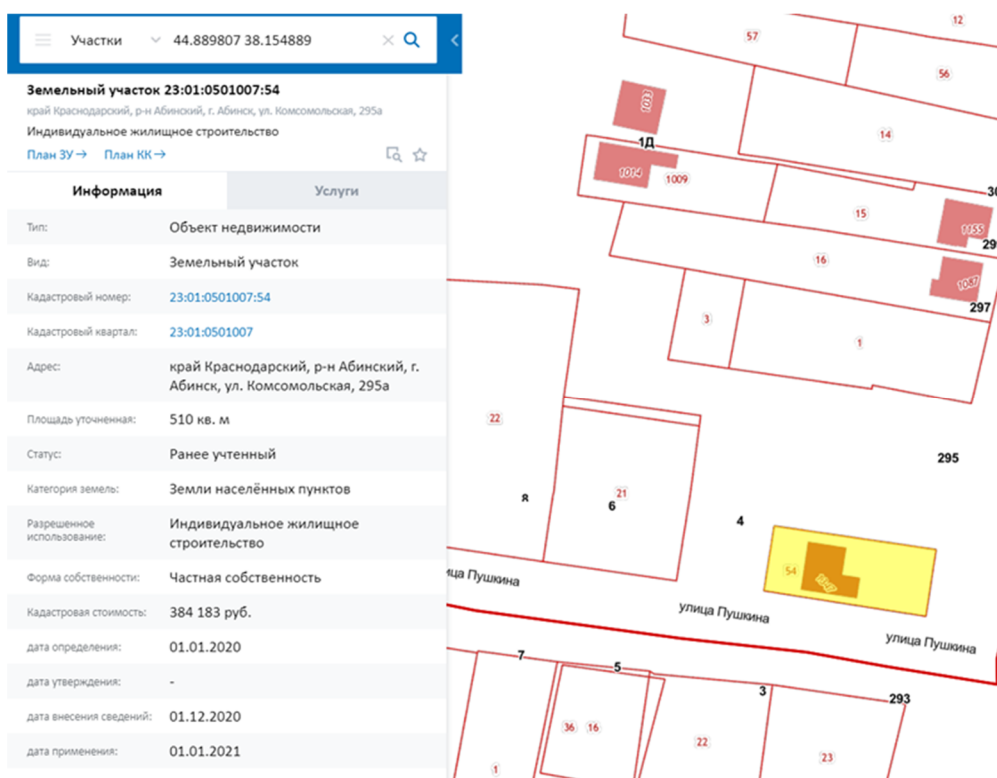


Рис. 8. Скриншот геолокации соседнего объекта с кадастровым номером 23:01:0501007:54 с сайта pkk.rosreestr.ru.

Сравнение информации соседних объектов с сайта pkk.rosreestr.ru приведено на рисунке 9.

Земельный участок 23:01:0501007:1		Земельный участок 23:01:0501007:54	
Краснодарский край, р-н Абинский, г.Абинск, ул.Комсомольская, 297		край Краснодарский, р-н Абинский, г. Абинск, ул. Комсомольская, 295а	
Для индивидуального жилищного строительства		Индивидуальное жилищное строительство	
План ЗУ → План КК →		План ЗУ → План КК →	
Информация	Услуги	Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости	Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок	Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:01:0501007:1	Кадастровый номер:	23:01:0501007:54
Кадастровый квартал:	23:01:0501007	Кадастровый квартал:	23:01:0501007
Адрес:	Краснодарский край, р-н Абинский, г.Абинск, ул.Комсомольская, 297	Адрес:	край Краснодарский, р-н Абинский, г. Абинск, ул. Комсомольская, 295а
Площадь уточненная:	999 кв. м	Площадь уточненная:	510 кв. м
Статус:	Ранее учтенный	Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов	Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства	Разрешенное использование:	Индивидуальное жилищное строительство
Форма собственности:	-	Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	746 302,95 руб.	Кадастровая стоимость:	384 183 руб.
дата определения:	01.01.2020	дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-	дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.11.2020	дата внесения сведений:	01.12.2020
дата применения:	01.01.2021	дата применения:	01.01.2021

Рис. 9. Сравнение информации соседних объектов с сайта pkk.rosreestr.ru.

3. Выводы.

После изучения информации о соседних земельных участках (ЗУ) выяснилось (рисунок 10):

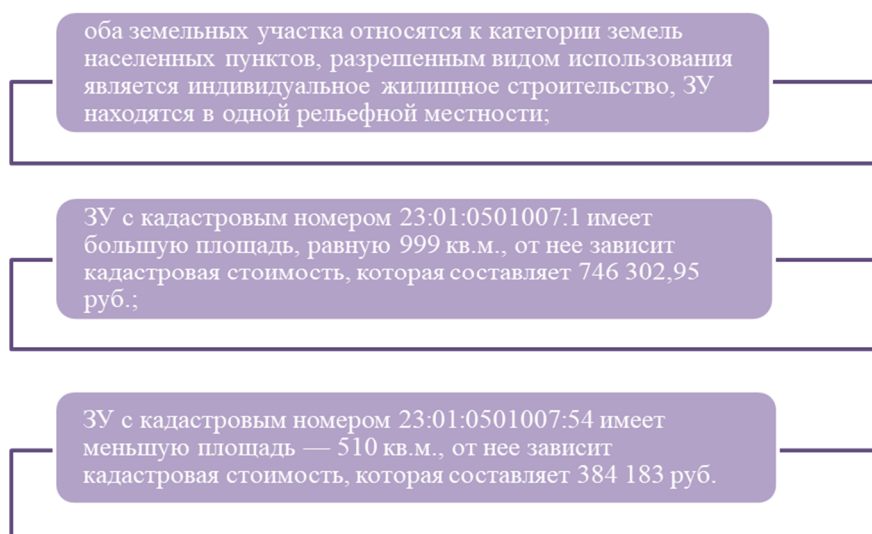


Рис. 10. Анализ информации соседних земельных участков.

Анализируемый ЗУ имеет площадь 500 кв.м., как было заявлено в объявлении, и, скорее всего, будет относиться к той же категории – земли населенных пунктов и иметь аналогичный вид разрешенного использования – ИЖС.

Таким образом, кадастровая стоимость анализируемого земельного участка может составлять от 384 183 руб. до 746 302,95 руб. Найденная информация заносится в базу ГКО.

После внесения данных другой отдел ГКО проводит вторичную обработку и распределяет объекты по определенной классификации.

Литература

1. Зайцева Я. В. Анализ рынка земельных участков Краснодарского края / Я. В. Зайцева // *Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам III Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е.В. Яроцкая. Краснодар, 2021. – С. 288-293.*
2. Зайцева Я. В. Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края / Я. В. Зайцева // *International Agricultural Journal*. 2020. – Т. 63. – № 6. – С. 18.
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. От 03.07.2016) ст.11 // ГАРАНТ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://base.garant.ru/12112509/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/>, свободный. – Загл. с экрана.
4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»: приказ Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015. // ГАРАНТ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://base.garant.ru/71034698/>, свободный. – Загл. с экрана.
5. О государственной кадастровой оценке: федер. закон от 03.07.2016 №237-ФЗ // КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/, свободный. – Загл. с экрана.
6. Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития РФ №620 от 17.11.2017 // ГАРАНТ. [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71756282/>, свободный. – Загл. с экрана.
7. Zaitseva Ya., Radchevsky N. Determination of soil scores for the purpose of further calculating the cadastral value of agricultural land/ Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // В сборнике: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Ser. «Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021 – Papers». 2021. С. 042077.
8. Zaitseva Ya. Ways of commercialization of agricultural land/ Zaitseva, Ya // E3S Web of Conferences 244, 03017 (2021).
9. Zaitseva Ya., Radchevsky N. Efficiency of using agricultural land in the context of natural and economic zones of the Krasnodar Kari in order to involve them into circulation / Zaitseva Ya., Radchevsky N. // E3S Web of Conferences 284, 02001 (2021).
10. Zaitseva Ya. V. STATE OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE KRASNODAR KRAI / Ya V. Zaitseva // *Экономика и предпринимательство*. 2017. Т. 121. No. 89. С. 345.
11. Zaitseva, Ya V. STATE OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE KRASNODAR KRAI / Ya V. Zaitseva // *Экономика и предпринимательство*. 2017. Т. 121. No. 89. С. 345.

References:

1. Zajceva YA. V. Analiz rynka zemel'nyh uchastkov Krasnodarskogo kraya / YA. V. Zajceva // *Sovremennye problemy i perspektivy razvitiya zemel'no-imushchestvennyh otnoshenij. Sbornik statej po materialam III Vserossijskoj nauchno-prakticheskoj konferencii. Otв. za vypusk E.V. Yarovskaya. Krasnodar, 2021. – S. 288-293.*
2. Zajceva YA. V. Analiz rynka zemel' sel'skhozajstvennogo naznacheniya Krasnodarskogo kraya / YA. V. Zajceva // *International Agricultural Journal*. 2020. – Т. 63. – № 6. – S. 18.
3. Ob ocenочноj deyatel'nosti v Rossijskoj Federacii: feder. zakon ot 29.07.1998 №135-FZ (red. Ot 03.07.2016) st.11 // GARANT. [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <https://base.garant.ru/12112509/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/>, svobodnyj. – Zagl. s ekrana.
4. Ob utverzhdenii Federal'nogo standart'a ocenki «Trebovaniya k otchetu ob ocenki (FSO №3)»: prikaz Minekonomrazvitiya RF №299 ot 20.05.2015. // GARANT. [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <https://base.garant.ru/71034698/>, svobodnyj. – Zagl. s ekrana.
5. O gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke: feder. zakon ot 03.07.2016 №237-FZ // Konsul'tantPlyus. [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/, svobodnyj. – Zagl. s ekrana.
6. Ob utverzhdenii Poryadka raboty komissii po rassmotreniyu sporov o rezul'tatah opredeleniya kadaastrovoj stoimosti: prikaz Minekonomrazvitiya RF №620 ot 17.11.2017 // GARANT. [Elektronnyj resurs]: Rezhim dostupa: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71756282/>, svobodnyj. – Zagl. s ekrana.
7. Zaitseva Ya., Radchevsky N. Determination of soil scores for the purpose of further calculating the cadastral value of agricultural land/ Zaitseva, Ya; Radchevsky, N. // V sbornike: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Ser. «Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021 – Papers». 2021. S. 042077.
8. Zaitseva Ya. Ways of commercialization of agricultural land/ Zaitseva, Ya // E3S Web of Conferences 244, 03017 (2021).
9. Zaitseva Ya., Radchevsky N. Efficiency of using agricultural land in the context of natural and economic zones of the Krasnodar Kari in order to involve them into circulation / Zaitseva Ya., Radchevsky N. // E3S Web of Conferences 284, 02001 (2021).
10. Zaitseva Ya. V. STATE OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE KRASNODAR KRAI / Ya V. Zaitseva // *Ekonomika i predprinimatel'stvo*. 2017. T. 121. No. 89. S. 345.
11. Zaitseva, Ya V. STATE OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE KRASNODAR KRAI / Ya V. Zaitseva // *Ekonomika i predprinimatel'stvo*. 2017. T. 121. No. 89. S. 345.