

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2022.31.90.059

## Экономические аспекты актуализации кадастровой стоимости земель: на примере г. Ставрополя

**Булавинова Ольга Владимировна**

ассистент кафедры землеустройства и кадастра,  
Ставропольский государственный аграрный университет,  
355017, Российская Федерация, Ставрополь, пер. Зоотехнический, 12;  
e-mail: obulavinova@bk.ru

**Касмынина Маргарита Григорьевна**

старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра,  
Ставропольский государственный аграрный университет,  
355017, Российская Федерация, Ставрополь, пер. Зоотехнический, 12;  
e-mail: black-zhemchuzhina@yandex.ru

**Письменная Елена Вячеславовна**

доктор сельскохозяйственных наук  
профессор кафедры землеустройства и кадастра  
Ставропольский государственный аграрный университет,  
355017, Российская Федерация, Ставрополь, пер. Зоотехнический, 12;  
e-mail: pismennaya.elena@bk.ru

### Аннотация

В работе обосновывается необходимость актуализации кадастровой стоимости определяет возможности корректного определения налогооблагаемой базы недвижимости и в то же время служит инструментом регулирования рынка коммерческой и жилой недвижимости. Также, данный инструмент позволяет уточнить классификацию земельных участков и объектов недвижимости. Результатом кадастровой оценки являются показатели базовой стоимости земли в границах установленных оценочных зон и кадастровая стоимость земельного участка. Качество массовой оценки определяется статистикой на основе выборки данных о продажах на всей оцениваемой территории. На примере актуализации показано, что зачастую кадастровая стоимость объекта или земельного участка может увеличиваться или уменьшаться, что отражает основные тенденции развития рынка недвижимости данного региона, что позволяет оперативно определять ставки налогообложения посредством нормативного регулирования местного самоуправления.

### Для цитирования в научных исследованиях

Булавинова О.В., Касмынина М.Г., Письменная Е.В. Экономические аспекты актуализации кадастровой стоимости земель: на примере г. Ставрополя // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2022. Том 12. № 9А. С. 207-214. DOI: 10.34670/AR.2022.31.90.059

**Ключевые слова**

Кадастровая стоимость, ставки налогообложения, рынок недвижимости, рынок земельных ресурсов, местное самоуправление.

**Введение**

Государственная кадастровая оценка земель единообразное по способам определение кадастровой стоимости земельных участков, которое осуществляется на основании классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров.

Кадастровая оценка земель, как и другие виды оценочных работ, направлены на установление ценности земельного участка в денежном выражении или стоимости права присвоения удобств и выгод его использования. Её основное отличие от других видов оценки то, что результаты используются для целей налогообложения и то, что проводится она методами массовой оценки. Результатом кадастровой оценки являются показатели базовой стоимости земли в границах установленных оценочных зон и кадастровая стоимость земельного участка. Качество массовой оценки определяется статистикой на основе выборки данных о продажах на всей оцениваемой территории.

**Основное содержание**

В городе Ставрополе государственная кадастровая оценка земель проводилась в 2015 и 2019 годах. Кадастровая стоимость определялась по каждому из 17 видов функционального использования земель, но в городе Ставрополе отсутствуют земли 10 и 16 групп. Сводные результаты данных анализа представлены в таблице 3.

**Таблица 1 - Значение УПКС по видам разрешенного использования земель на территории г. Ставрополя за 2015 и 2019 год**

Группа земель	Среднее значение, 2015 год	Среднее значение, 2019 год
1 группа	2940,47	3614,27
2 группа	1813,24	1810,08
3 группа	1446,20	1444,05
4 группа	505,62	503,87
5 группа	5271,91	6167,67
6 группа	4818,04	5479,68
7 группа	6261,33	6468,88
8 группа	2500,62	3273,50
9 группа	2044,45	2152,35
10 группа	-	-
11 группа	1871,21	1871,21
12 группа	35,18	35,18
13 группа	1127,58	1489,44
14 группа	1,65	1,65
15 группа	6,69	6,69
16 группа	-	-
17 группа	2772,20	4168,16

Анализируя таблицу можно сделать вывод о том, что по 1, 5, 6, 7, 8, 9, 13 и 17 группам видов разрешенного использования произошло увеличение среднего значения УПКСЗ, наибольший рост произошел по 17 виду разрешенного использования. По всем остальным группам земель наблюдается снижение значения УПКСЗ и наиболее значительное снижение отмечается по 2, 3 и 4 группам земель.

Важным назначением земельного кадастра является его фискальная функция. Эффективность использования земельных участков определяется суммой налоговых поступлений в бюджеты муниципальных образований.

Плательщиками земельного налога являются физические, и юридические лица, которые обладают земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Порядок расчета земельного налога устанавливается правительством РФ, а ее результаты по муниципальным образованиям Ставропольского края утверждены соответствующими Постановлениями Правительства СК.

Результатом оценки являются показатели базовой стоимости земли в границах оценочных зон и стоимость земельного участка. Правильная оценка является одной из предпосылок и компонентом нормального функционирования экономики, как на уровне населенного пункта, так и на уровне государства.

На территории Ставропольского края в 2019 году проведена актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель. Произведен пересчет удельных показателей кадастровой стоимости.

Проведенные исследования показали, что кадастровая стоимость за период с 2015 по 2019 годы существенно изменилась. Проведенная актуализация привела к повышению кадастровой стоимости.

**Таблица 2 - Удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов г. Ставрополя в разрезе видов разрешенного использования, руб./м<sup>2</sup>. за 2015 - 2019 г.**

Виды функционального использования земель	УПКС, руб./м <sup>2</sup>		2019 к 2015, %
	2015	2019	
Земли под многоквартирной жилой застройкой	2940,47	3614,27	122,91
Земли под индивидуальной жилой застройкой	1813,24	1810,08	99,83
Земли дачных и садоводческих объединений граждан	1446,20	1444,05	99,85
Земли гаражей и автостоянок	505,62	503,87	99,65
Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	5271,91	6167,67	116,99
Земли для размещения гостиниц	4818,04	5479,68	113,73
Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	6261,33	6468,88	103,31
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	2500,62	3273,50	130,91
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, и тд.	2044,45	2152,35	105,28
Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	-	-	-

Виды функционального использования земель	УПКС, руб./м <sup>2</sup>		2019 к 2015, %
	2015	2019	
Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	1871,21	1871,21	100
Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	35,18	35,18	100
Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, и тд.	1127,58	1489,44	132,09
Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	1,65	1,65	100
Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	6,69	6,69	100
Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва, и тд.	-	-	-
Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и т.д.	2772,20	4168,16	150,36
Среднее значение	2227,76	2565,78	115,17

Анализируя таблицу можно сделать вывод о том, что по 1, 5, 6, 7, 8, 9, 13 и 17 группам видов разрешенного использования произошло увеличение среднего значения УПКСЗ, наибольший рост произошел по 17 виду разрешенного использования. Из этого следует, что с 2015 года по 2019 год прирост составил более 15%.

**Таблица 3 - Расчёт кадастровой стоимости земель населенных пунктов г. Ставрополя и суммы налогов в разрезе видов разрешенного использования, руб./м<sup>2</sup> за 2015 - 2019 г.**

Виды функционального использования земель	Кадастровая стоимость, руб./м <sup>2</sup>		Налоговая ставка, %	Сумма налога, руб./м <sup>2</sup>		2019 к 2015, %
	2015	2019		2015	2019	
Земли под многоквартирной жилой застройкой	2 940,47	3 614,27	0,075	220,36	271,07	122,91
Земли под индивидуальной жилой застройкой	1 813,24	1 810,08	0,060	108,79	108,60	99,83
Земли дачных и садоводческих объединений граждан	1 446,20	1 444,05	0,115	166,31	116,07	99,85
Земли гаражей и автостоянок	505,62	503,87	0,115	58,17	57,95	99,65
Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	5 271,91	6 167,67	0,550	2 899,55	3 392,22	116,99
Земли для размещения гостиниц	4 818,04	5 479,68	0,345	1 662,22	1 890,46	113,73
Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	6 261,33	6 468,88	0,345	2 160,16	2 231,76	103,31

Виды функционального использования земель	Кадастровая стоимость, руб./м <sup>2</sup>		Налоговая ставка, %	Сумма налога, руб./м <sup>2</sup>		2019 к 2015, %
	2015	2019		2015	2019	
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	2 500,62	3 273,50	0,750	1 875,47	2 455,13	130,91
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, и тд.	2 044,45	2 152,35	0,575	1 175,56	1 237,60	105,28
Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	-	-	-	-	-	-
Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, и тд.	1871,21	1871,21	1,035	1 936,70	1 936,70	100
Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	35,18	35,18	0,300	10,55	10,55	100
Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, и тд.	1127,58	1489,44	0,014	15,79	20,85	132,09
Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, и тд.	1,65	1,65	1,035	1,71	1,71	100
Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	6,69	6,69	1,035	6,92	6,92	100
Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, и тд.	-	-	-	-	-	-
Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, и тд.	2772,20	4168,16	0,075	207,92	312,61	150,36

Расчеты показали, что в бюджет г. Ставрополя в настоящее время поступает земельный налог в сумме 14 050,20 руб./м<sup>2</sup>, что больше чем в 2015 году на 1 544,02 руб./м<sup>2</sup>.

Проведенные исследования показали, что кадастровая стоимость за период с 2015 по 2019 годы существенно изменилась. Проведенная актуализация привела к повышению кадастровой стоимости.

## Заключение

Таким образом, необходимость актуализации кадастровой стоимости определяет возможности корректного определения налогооблагаемой базы недвижимости и в то же время служит инструментом регулирования рынка коммерческой и жилой недвижимости. Также, данный инструмент позволяет уточнить классификацию земельных участков и объектов недвижимости. Результатом кадастровой оценки являются показатели базовой стоимости земли в границах установленных оценочных зон и кадастровая стоимость земельного участка. Качество массовой оценки определяется статистикой на основе выборки данных о продажах на всей оцениваемой территории. На примере актуализации показано, что зачастую кадастровая стоимость объекта или земельного участка может увеличиваться или уменьшаться, что отражает основные тенденции развития рынка недвижимости данного региона, что позволяет оперативно определять ставки налогообложения посредством нормативного регулирования местного самоуправления.

## Библиография

1. Безрукова Н.А., Вагин Д.Ю., Жулькова Ю.Н., Дудина В.Ю., Табекина О.А. Тенденции развития регионального рынка объектов жилой недвижимости в современных социально-экономических условиях // *Modern Economy Success*. 2021. № 2. С. 121 – 126.
2. Безрукова Н.А., Вагин Д.Ю., Жулькова Ю.Н., Дудина В.Ю., Федотова О.В. Управление рынком жилой недвижимости: актуальные направления научных исследований и особенности регионального развития // *Russian Economic Bulletin*. 2021. Т. 4. № 2. С. 126 – 132.
3. Ярош К.О. Прекращение права собственности на недвижимое имущество: юридическая природа // *International Law Journal*. 2021. Т. 4. № 2. С. 106 – 110.
4. Парфенов М.Р. К вопросу влияния модернизации и цифровизации процесса регистрации недвижимого имущества на систему предупреждения мошенничества в сфере оборота недвижимости // *International Law Journal*. 2021. Т. 4. № 6. С. 47 – 51.
5. Аскеров Э.С., Юзбеков А.Р., Сотавова А.Р. Развитие земельного законодательства: проблемы постсоветского периода и современные тенденции // *Современный ученый*. 2021. № 2. С. 294 – 297.
6. Научные основы обогащения дендрофлоры малолесных регионов хозяйственно ценными растениями / А. В. Семенютина, А. Ш. Хужахметова, А. А. Долгих, В. В. Сапронов // *Наука. Мысль: электронный периодический журнал*. – 2021. – Т. 12. – № 2. – С. 35-51. – DOI 10.25726/v1064-3614-5462-0.
7. Семенютина, А. В. Эколого-биологические особенности таксонов семейства Cupressaceae в дендрологических коллекциях сухостепного региона / А. В. Семенютина, М. В. Цой // *Наука. Мысль: электронный периодический журнал*. – 2021. – Т. 12. – № 2. – С. 4-34. – DOI 10.25726/q2423-4851-2863-i.

## Economic aspects of updating the cadastral value of land: on the example of the city of Stavropol

**Ol'ga V. Bulavinova**

Assistant of the Department of Land Management and Cadastre,  
Stavropol State Agrarian University,  
355017, 12, per. Zootechnical, Stavropol, Russian Federation;  
e-mail: obulavinova@bk.ru

**Margarita G. Kasmynina**

Senior Lecturer, Department of Land Management and Cadastre,  
Stavropol State Agrarian University,  
355017, 12, per. Zootechnical, Stavropol, Russian Federation;  
e-mail: black-zhemchuzhina@yandex.ru

**Elena V. Pis'mennaya**

doctor of agricultural sciences,  
Professor of the Department of Land Management and Cadastre,  
Stavropol State Agrarian University,  
355017, 12, per. Zootechnical, Stavropol, Russian Federation;  
e-mail: pismennaya.elena@bk.ru

**Abstract**

The paper substantiates the need to update the cadastral value determines the possibility of correctly determining the taxable base of real estate and at the same time serves as a tool for regulating the commercial and residential real estate market. Also, this tool allows you to clarify the classification of land and real estate. The result of the cadastral valuation is the indicators of the base value of the land within the boundaries of the established appraisal zones and the cadastral value of the land. The quality of the mass assessment is determined by statistics based on a sample of sales data throughout the assessed territory. Using the example of actualization, it is shown that often the cadastral value of an object or land plot can increase or decrease, which reflects the main trends in the development of the real estate market in this region, which allows you to quickly determine tax rates through the regulatory regulation of local government.

**For citation**

Bulavinova O.V., Kasmynina M.G., Pis'mennaya E.V. (2022) Ekonomicheskie aspekty aktualizatsii kadaastrovoi stoimosti zemel': na primere g. Stavropolya [Economic aspects of updating the cadastral value of land: on the example of the city of Stavropol]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 12 (9A), pp. 207-214. DOI: 10.34670/AR.2022.31.90.059

**Keywords**

Cadastral value, tax rates, real estate market, land resources market, local government

**References**

1. Bezrukova N.A., Vagin D.Yu., Zhulkova Yu.N., Dudina V.Yu., Tabekina O.A. Trends in the development of the regional market of residential real estate in modern socio-economic conditions // *Modern Economy Success*. 2021. No. 2. pp. 121 – 126.
2. Bezrukova N.A., Vagin D.Yu., Zhulkova Yu.N., Dudina V.Yu., Fedotova O.V. Management of the residential real estate market: current directions of scientific research and features of regional development // *Russian Economic Bulletin*. 2021. Vol. 4. No. 2. pp. 126 – 132.
3. Yarosh K.O. Termination of ownership of immovable property: legal nature // *International Law Journal*. 2021. Vol. 4. No. 2. pp. 106 – 110.
4. Parfenov M.R. On the issue of the impact of modernization and digitalization of the real estate registration process on

- 
- the fraud prevention system in the sphere of real estate turnover // *International Law Journal*. 2021. Vol. 4. No. 6. pp. 47-51.
5. Askerov E.S., Yuzbekov A.R., Sotavova A.R. Development of land legislation: problems of the post-Soviet period and modern trends // *Modern Scientist*. 2021. No. 2. pp. 294 – 297.
  6. Scientific bases for enriching the dendroflora of low-forest regions with economically valuable plants / A.V. Semenyutina, A. Sh. Khuzhakhmetova, A. A. Dolgikh, V. V. Sapronov // *Nauka. Thought: electronic periodical journal*. – 2021. – Vol. 12. – No. 2. – pp. 35-51. – DOI 10.25726/v1064-3614-5462- o.
  7. Semenyutina, A.V. Ecological and biological features of taxa of the Cupressaceae family in dendrological collections of the dry-steppe region / A.V. Semenyutina, M. V. Tsoi // *Nauka. Thought: electronic periodical journal*. – 2021. – Vol. 12. – No. 2. – pp. 4-34. – DOI 10.25726/q2423-4851-2863- i.