

АНАЛИЗ ПОДХОДОВ К ГКО ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Атаманская Наталья Сергеевна

студент Белгородского государственного технологического университета им. В.Г.Шухова, РФ,
г. Белгород

Ширина Наталья Владимировна

канд. тех. наук, Белгородского государственного технологического университета им.
В.Г.Шухова, РФ, г. Белгород

Оценка земель НП – это более трудный раздел оценки земельного фонда, т.к. земли городов предполагают функциональный объект недвижимости.

Результаты оценки земель населенных пунктов имеют все шансы быть приняты на вооружение для принятия обоснованных управленческих решений районными органами, для обоснования подходящего землепользования, пополнения бюджетов средствами для существования критерий социально-экономического становления населенных пунктов.

Результаты оценки земель дадут возможность проводить верное функциональное зонирование их территорий.

В 2006 году в РФ начинает взиматься земельный налог от кадастровой стоимости. Глава 31 Налогового кодекса РФ указывает, что налоговой базой для исчисления земельного налога является кадастровая стоимость [1].

В силу глобальной важности кадастровой стоимости очень важно правильно ее определить без искажений.

За последнее десятилетие нередко случается, когда люди обращались с просьбой о пересчете кадастровой стоимости, так как вследствие ошибочного определения она была в разы завышена. Методика определения кадастровой стоимости имела те либо другие пороки и на замену ей была принята иная методика, базирующаяся на модели определения рыночной стоимости. В этих отношениях представляется своевременным тестировать существующие планировки для определения кадастровой стоимости и выявления их слабых сторон.

Понятие государственная кадастровая оценка определено в ФЗ о государственной кадастровой оценке от 3.07.2016 г. №237-ФЗ как совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости. К ним относятся[2]:

- 1) принятие решение о проведении ГКО;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об результатах кадастровой оценки;
- 3) утверждение эффективного определения кадастровой стоимости.

Рекомендуется периодически оценивать кадастровую стоимость земель с интервалом в 3...5 лет или в иные сроки, установленные органами исполнительной власти субъектов РФ и местного самоуправления. В периоды между оценочными турами кадастровая стоимость индексируется в зависимости от соотношения спроса и предложения на землю различного

качества и местоположения, уровня инфляции. [3].

Проведение оценочных работ на всей территории административно-территориального образования позволяет использовать массовые данные о сделках с бесплатными и застроенными земельными участками с минимальными затратами.

А значит, задачами оценки земель являются [3]:

- 1) формирование организационной структуры и проведение организационных мероприятий по оценке земель;
- 2) выбор способа и метода оценки земель;
- 3) разработка методики и технологий, обеспечивающих показателей оценки и возможность повсеместного их применения;
- 4) определение показателей оценки земельных участков юридических и физических лиц, муниципальных образований и субъектов РФ;
- 5) расчет стоимости земельных участков;
- 6) определение направлений использования материалов оценки земельных участков в секторах экономического комплекса страны.

Определение кадастровой стоимости законодательно не утверждено.

Однако после анализа правовых актов, регулирующих кадастровую оценку, что кадастровая стоимость соотносится с расчетной рыночной стоимостью, установленной путем массовой оценки с использованием математических моделей. Модели основаны на статистическом анализе ситуации, на земельном рынке.

При оценке недвижимости оценщик ищет и анализирует следующую информацию:

- 1) по предмету оценки;
- 2) по сектору базара, в котором объектом оценки является;
- 3) об аналогах объекта оценки.

Если оценщик оценивает земельный участок, то данные о нём берут в основном от заказчика оценки, в данном случае из инвентаризации земли.

Отбор аналогов оценщик проводит с помощью опыта и профессиональных навыков. Эффективность этого процесса можно увидеть только при оценке небольшого числа объектов недвижимости. В случае ГКО количество объектов может превысить миллион, поэтому невозможно выбрать аналоги индивидуально для каждого объекта без автоматизации этого процесса и из-за максимального сжатого времени, заработанного на выполнение работ.

Другим важным преимуществом построения базы была бы возможность, если обнаружены ошибки в результатах оценки, автоматически вносить изменения в аналоговые объекты, тем самым корректируя инвентарную стоимость перед получением заявки на вызов.

Для городов с низким уровнем рынка оценочные организации используют конкретные значения кадастровой стоимости других населенных пунктов в качестве ввода для других видов разрешенного использования, а не актуальную информацию, которая не всегда является альтернативой объективному результату кадастровой стоимости.

Подводя итог анализа всего изученного, можно сделать вывод, что к слабым сторонам процедуры ГКО земель относятся:

- 1) Отсутствие понятия «Кадастровая стоимость»;
- 2) Отсутствие данных;
- 3) Отсутствие доработки методологии для объектов с недостаточно развитым рынком;
- 4) Отсутствие процедур, структуры, проверки, ценовых актов, факторов на отношения.

Список литературы:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации [Текст]: [ФЗ: принят Гос. Думой 16 июля 1998 г.]. - М., 2016.;
2. Федеральный закон от 3.07.16 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;
3. Варламов, А. А. Земельный кадастр: учебник: в 6-ти томах / А. А. Варламов. - М.: КолосС, 2008. - Т. 4: Оценка земель. - 463 с.