

В соответствии с приведенным выше, можно утверждать, что оценка стоимости недвижимости является актуальным и востребованным видом деятельности. Так же стоит отметить, что проводимый анализ стоимости недвижимого имущества, а также использования объектов недвижимости должен базироваться на компетентных экономических расчетах, быть точным, выполненным профессионально и отражать действительную стоимость объектов недвижимости на рынке.

Литература

1. Оценка недвижимости / Под ред. С.В. Мирошников, Т. В. Борздова, Е. С. Максимчук. – М.: Минск, 2011. – 141 с.
2. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000. ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – 13.10.2006, 2006. – 15 с.
3. РУП «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://mogilev.kadastr.by>, свободный – (02.10.2018).

АНАЛИЗ ПРИМЕНЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ СХЕМЫ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Т.А. Кадетова

Научный руководитель старший преподаватель М.В. Козина

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Основой современных методов государственного экономического управления земельными ресурсами в условиях формирования и функционирования рыночного производства является система платежей за землю. Она реализуется в первую очередь в виде налогов, обеспечивающих формирование бюджетов разных уровней. Для повышения эффективности проведения процедур по ГКО и создания условий для дальнейшего развития рынка недвижимости в 2017 году правительством РФ был принят федеральный закон [2, 3], который закрепил правила проведения государственной кадастровой оценки недвижимости и установил единый методологический подход для определения ее кадастровой стоимости.

Новая технологическая схема так же, как и методика 2007 года предусматривает проведение анализа рыночной информации о сделках в отношении земельных участков и построение регрессионных моделей таких как линейная (аддитивная), мультипликативная и экспоненциальная. В технических рекомендациях к методике 2007 года были установлены критерии определения значимости коэффициентов корреляции, определяющие взаимосвязь кадастровой стоимости с ценообразующими факторами, а также критерии отбора качественных моделей расчета кадастровой стоимости [5]. Новая же методика не содержит критерии значимости и качества коэффициентов отбора. Еще одним отличием методик является перечень показателей оценки качества статистических моделей.

Для оценки произошедших изменений в настоящем исследовании был проведен анализ применения технологической схемы выполненных работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Томской области, проводившиеся в соответствии с методикой 2007 года [4].

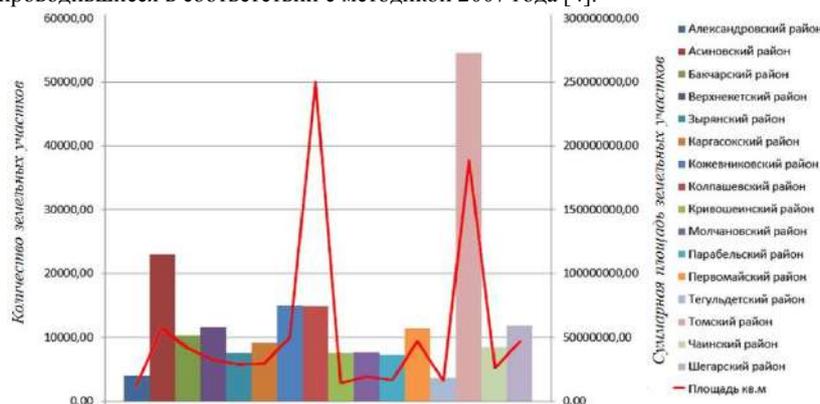


Рис.1 Количество земельных участков в составе земель населенных пунктов Томской области, с указанием их суммарных площадей

Последний тур земельно-оценочных работы по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Томской области проводился в 2014 году в 16 муниципальных районах, 4 городских округах, 3 городских и 118 сельских поселениях [4]. Количество земельных участков в составе земель населенных пунктов, подлежащих государственной кадастровой оценке земель на территории Томской области с указанием их суммарных площадей наглядно представлено на рис. 1.



Рис.2 Административно-территориальное деление Томской области с указанием процентной составляющей, выбранных видов разрешенного использования (ВРИ)

В представленном рисунке видно, что наибольшее количество земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке земель, относится к Томскому району. А в Колпашевском районе суммарная площадь оцениваемых земельных участков максимальная по области.

Анализируя данные распределения оцениваемых земельных участков по группам видов разрешенного использования, в разрезе муниципальных районов Томской области было установлено, что самыми значительными по количеству земельных участков были группы видов, связанных с размещением на земельных участках объектов недвижимости (Рис. 2).

Поэтому для дальнейшего исследования была выбрана группа вида разрешенного использования № 2 (ВРИ-2) – земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, представленной индивидуальными жилыми домами.

Действующая методика на момент определения кадастровой стоимости предусматривала применение метода корреляционно-регрессионного анализа. Корреляционно-регрессионный анализ предполагает выбор в качестве факторов стоимости для построения моделей тех факторов, которые в основном формируют стоимость земельных участков группы [1]. Данный метод включает в себя корреляционный и регрессионный анализ. Корреляционный анализ представляет собой количественный метод определения тесноты и направления взаимосвязи между выборочными переменными величинами. Регрессионный анализ представляет собой количественный метод определения вида математической функции в причинно-следственной зависимости между переменными величинами.

Анализируя этапы проведенных земельно-оценочных работ в отношении земельных участков, предназначенных для размещения индивидуальных жилых домов, были проанализированы отобранные оценщиками ценообразующие факторы, значения коэффициентов корреляции и критерии их значимости во всех муниципальных районах Томской области. Выбор наиболее качественной модели производился путем сравнения значения критерия оценки с максимальным/минимальным из полученных, т.е. чем отличие меньше, тем качество модели выше.

Анализируя полученные результаты необходимо заметить, что для оценки земель населенных пунктов Томской области ВРИ-2 отбор ценообразующих факторов производился совместно по всем районам, а их количество не превышало трех, что значительно искажает результаты кадастровой оценки. Так же, не смотря на установленные критерии отбора факторов, отбирались факторы им не соответствующие. Например, фактор стоимости расстояние объекта до центра населенного пункта в ВРИ-2 имеет коэффициент значимости 0,15, в то время как допустимые пределы значения более 0,2, однако данный фактор был отобран в расчетах.

Результаты анализа земельно-оценочных работ следующего этапа, предусматривающего построение моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков по предложенным методикой регрессионным моделям и проверки их статистической значимости по ряду критериев.

Для построения статистической модели были сформированы обучающая выборка, на которой строятся модели, и контрольная выборка, на которой проверяется качество построенных моделей. Анализируя полученные результаты можно сделать вывод о том, что единственной отобранной статистически значимой моделью стала экспоненциальная модель. Таким образом, кадастровая стоимость земель населенных пунктов Томской области с учетом двух ценообразующих факторов была рассчитана по построенной экспоненциальной модели. Такая модель имеет минимальную среднюю относительную погрешность оценки, среднеквадратичную ошибку (SEE) и максимальный коэффициент детерминации.

Проанализировав применение в 2014 году технологической схемы выполнения земельно-оценочных работ по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов в Томской области были сделаны следующие выводы:

Во-первых, ставится под сомнение определенные методикой критерии отбора ценообразующих факторов, поскольку они не имеют математического обоснования. Во-вторых, определенные методикой критерии и формула расчета коэффициента значимости с одной стороны достаточно сильно ограничивают количество значимых факторов, с другой из малого количества факторов однозначно определяют значимость одного.

По результатам проведенного анализа применения методики кадастровой оценки (2007 г.) необходимо сделать вывод о том, что утвержденная методика кадастровой оценки (2017 г.) нуждается в качественной доработке в части:

- четких требований к объему экспериментальной выборки;
- формул расчета коэффициентов корреляции;
- методов расчета значимости коэффициентов корреляции и критерии их оценки.

Математическому аппарату, представленному в существующей методике кадастровой оценки, необходимо уделять достаточное внимание, поскольку применение данного аппарата позволит прогнозировать и более точно определять величину кадастровой стоимости.

Литература

1. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В., Учёт разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости // Вопросы оценки. – 2004. – №2. – С. 15.
2. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 // Российская газета. – 2007. – № 100.
3. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 226 от 12 мая 2017 г. // Российская газета. – 2017. – № 7278 (30 мая). – С. 135.
4. Отчёт определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных в границах муниципального образования «Город Томск» области по состоянию на 01.01.2014. от 24.10.2014. – 2014. – № 1.
5. Попов В. К., Козина М. В. Экологизация кадастровой оценки земель для устойчивого развития урбанизированных территорий // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2015. – Т. 326, № 11. – С. 98 – 105.

ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ю.С. Козицина

Научный руководитель доцент Е.И. Аврунев

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Россия

В соответствии с современным земельным законодательством все объекты недвижимого имущества должны быть поставлены на кадастровый учет (ГКУ) и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), как в реестре объектов недвижимости, так и в реестре границ. Данная процедура актуальна не только для земель населенных пунктов, характеризующихся наиболее высокой кадастровой стоимостью, но и для земель лесного фонда, которые являются преобладающими в земельном фонде РФ.

Следует отметить, что значительная часть земель лесного фонда, к сожалению, не поставлена на ГКУ, или поставлена в формате, как «ранее учтенные земельные участки», без точного определения координат характерных точек по «задекларированной» площади. Поэтому из-за отсутствия сведений о границах лесных участков возникают наложения границ таких земельных участков, которые являются собственностью Российской Федерации, на земли иных категорий земель.

Таким образом, согласно ст. 23 Лесного кодекса Российской Федерации границы устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Следовательно, на исследуемой территории Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз) поручает Министерству природных ресурсов и экологии Новосибирской области исполнять данную технологическую процедуру [4]. В отношении таких лесных земельных участков проводятся кадастровые работы и в результате подготовки соответствующих документов (межевые планы) их ставят на кадастровый учет в Управлении Росреестра по Новосибирской области.

Кадастровые работы на основании государственного контракта выполняет Западно-Сибирский филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Рослесинфорг» (Запсиблеспроект). При анализе исследований материалов для написания статьи было отмечено ряд интересных результатов по лесничествам. В таблице представлены сведения о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков лесного фонда в Новосибирской области.

Следует отметить, что в процессе выполнения кадастровых работ сотрудники Запсиблеспроекта, как исполнители, сталкиваются со следующими проблемами:

- сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости о ранее учтенных (декларированных) земельных участках недостаточны для определения их местоположения в контексте согласования границ со смежными земельными участками;
- при постановке на ГКУ массивных по площади земельных (лесных) участков в составе земель лесного фонда требуется большое количество исходной кадастровой информации, что обуславливает существенные временные затраты при информационном взаимодействии с Управлением Росреестра;
- точность, с которой определено местоположение поставленных на ГКУ земельных (лесных) участков не соответствует требованиям действующего земельного законодательства, что обусловлено некачественным картографическим материалом, который использовался при определении местоположения соответствующих объектов недвижимости (границ лесничеств);
- недопустимые расхождения по площадям земель лесного фонда (площади, определенные по материалам лесоустройства и фактические площади, полученные в результате картометрического способа измерений по соответствующим картографическим материалам);