

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

ВКР допущена к защите,

зав. кафедрой, доцент

Сулейманов С.Р.



«18» января 2021г.

ПРИМЕНЕНИЕ ДАННЫХ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

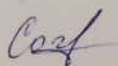
Выпускная квалификационная работа по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
Профиль – Землеустройство

Выполнил – студент
заочного обучения



Маликов Айдар Раилевич
«18» января 2021г.

Научный руководитель –
Доцент



Сочнева С.В.
«18» января 2021г.

Казань – 2021

ФГБОУ ВО «КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЗАДАНИЕ ПО ПОДГОТОВКЕ
ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

(Направление подготовки 21.03.02 – Землеустройство кадастры)

1. Фамилия, имя и отчество студента (ки) Мамиев Айдар Раисович
2. Тема работы Применение данных кадастровой оценки
земли при землеустройстве

(утверждена приказом по КазГАУ № 451 от «28» 12 2020г.)

3. Срок сдачи студентом законченной работы 18.01.2021г.
4. Перечень подлежащих разработке в выпускной квалификационной работе
вопросов (краткое содержание отдельных глав) и календарные сроки их
выполнения:

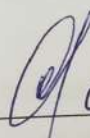
1. Изучение и проанализирование законодательства и
учебной литературы по теме работы - 11.01.2021г.
2. Рассмотрение нормативных основ государственной
кадастровой оценки земли - 16.03.2021г.
3. Сбор необходимых материалов (исходные данные)
- 20.04.2021г.
4. Анализ особенностей государственной кадастровой
оценки в Республике Татарстан - 22.06.2021г.
5. Определение степени эффективности применения
данных государственной кадастровой оценки земель
при землеустройстве на примере земель
относящихся к виду разрешенного использования
«Садомогильный» на территории Республики Татарстан
- 10.08.2021г.

6. Разработаны природоохранные мероприятия земель - 14.10.2020г.
7. Разработаны условия безвредного пользования при
выполнении землеустроительных работ - 16.11.2020г.
8. Составлен вывод о проделанной работе - 14.12.2020г.

5. Дата выдачи задания 14.01.2019г.

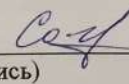
Утверждаю:

Зав. кафедрой

 Сазонов Ф.Н. 14.01.19.
(дата, подпись)

Научный руководитель

14.01.19

Согнева С.В. 
(дата, подпись)

Задание принял к исполнению

14.01.2019г.

 (дата, подпись студента)

АННОТАЦИЯ
выпускной квалификационной работы
Маликова Айдара Раилевича
на тему: «Применение данных кадастровой оценки земель
при землеустройстве»

Объем выпускной квалификационной работы 65 страниц компьютерного текста. Работа состоит из введения, 6 глав, заключения, списка литературы. Содержит 7 таблиц, 26 рисунков и 2 приложений. Библиографический список включает 49 наименований, 9 из которых источники электронного ресурса.

Во введении приведены актуальность, цель и задачи ВКР.

В первой главе проанализирована нормативно-правовая и научно-методическая литература по теме ВКР.

Во второй главе рассмотрена государственная кадастровая оценка в Республике Татарстан.

В третьей главе представлена краткая характеристика изучаемой территории.

В четвертой главе представлен разбор эффективности применения данных государственной кадастровой оценке земель при землеустройстве, анализ информации о ценах на земельные участки с видом разрешенного использования «Садоводство» в РТ, подходы и методы кадастровой оценки, расчет кадастровой стоимости земельных участков и результаты государственной кадастровой оценки.

В пятой главе приведены природоохранные мероприятия земель в комплексе землеустроительных работ.

В шестой главе рассмотрена безопасность труда при выполнении землеустроительных работ.

В заключении представлены основные выводы по проделанной работе.

ANNOTATION

final qualifying work

Malikov Aydar Railevich

on the topic: «Application of cadastral valuation data
in land Management»

The volume of the final qualifying work is 66 pages of computer text. The work consists of an introduction, 6 chapters, a conclusion, a list of references. Contains 7 tables, 26 figures and 2 annexes. The bibliographic list includes 49 titles, 9 of which are sources of an electronic resource.

The introduction describes the relevance, purpose and objectives of the WRC.

The first chapter analyzes the legal and scientific-methodological literature on the subject of FQP.

The second chapter examines the state cadastral assessment in the Republic of Tatarstan.

The third chapter provides a brief description of the studied area.

The fourth chapter presents an analysis of the effectiveness of the application of data from the state cadastral valuation of land in land management, analysis of information on prices for land plots with the type of permitted use "Gardening" in the Republic of Tajikistan, approaches and methods of cadastral valuation, calculation of the cadastral value of land plots and the results of the state cadastral valuation.

The fifth chapter contains environmental protection measures of lands in the complex of land management works.

The sixth chapter deals with labor safety when performing land surveying work.

In the conclusion, the main conclusions on the work done are presented.

ОТЗЫВ
руководителя выпускной квалификационной работы
на тему: Применение данных кадастровой оценки земель
при землеустройстве
студента заочной формы обучения
Маликова Айдара Раилевича

В работе рассмотрена связь землеустроительных работ и данных государственной кадастровой оценки. Проанализированы методы и подходы определения кадастровой стоимости. Представлены расчеты кадастровой стоимости сравнительным подходом, методом статистического моделирования на примере земельных участков с видом разрешенного использования «Садоводство» в садоводческих объединениях на территории Республики Татарстан.

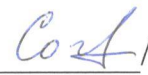
Текст работы изложен последовательно и лаконично. Приведенные данные в графическом и табличном виде читаемы и ясно передают вложенный в них смысл.

Автор работы проявил самостоятельность и показал хорошие теоретические знания и практические навыки по данной теме.

Выпускная квалификационная работа выполнена в соответствии с заданием и отвечает требованиям, в соответствии с ФГОС ВО и может быть допущена к защите.

Работа заслуживает оценки «ОТЛИЧНО», а ее автор Маликов А.Р. достоин присвоения ему квалификации «Бакалавр» по направлению подготовки 21.03.02 – землеустройство и кадастры.

Научный руководитель –
доцент, к.с-х.н.

/  /
подпись

/ Сочнева С.В. /
Ф.И.О.

Ознакомлен с содержанием отзыва

/  /
подпись

/ Маликов А.Р. /
Ф.И.О.

« 30 »  2021г.

ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет»

Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

РЕЦЕНЗИЯ

на выпускную квалификационную работу

Выпускника _____ агрономического факультета

Мамин Азгар Рашидович
Ф.И.О. студента

Направление подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Профиль – Землеустройство

Тема ВКР Применение данных кадастровой оценки
земель при землеустройстве.

Объем ВКР: текстовые документы содержат: 68 страниц, в т.ч. пояснительная записка – стр.; включает: таблиц 7, рисунков и графиков 26, фотографий – штук, список использованной литературы состоит из 40 наименований; графический материал представлен на листах.

1. Актуальность темы, ее соответствие содержанию ВКР
Тема ВКР заслуживает внимания и является актуальной в современном экономическом развитии республики и страны в целом, в связи с зависимостью между землеустроительными работами, кадастровой оценкой (определением кадастровой стоимости) и установлением налога.

2. Глубина, полнота и обоснованность решения задачи
Подобраны задачи сформулированы логично и в полном объеме. Это решение отражено в структуре работы и последовательном содержании ВКР.

3. Качество оформления текстовых документов
Текст ВКР изложен в виде компьютерного текста, оформленного в соответствии с требованиями преподавателя. Текст на страницах в распечатанном варианте расположен ровно, без помарок и опечаток.

4. Качество оформления графического материала

Иллюстрации несут в себе необходимую информацию, оформлены в соответствии с предъявленными требованиями.

В данном варианте цветопередача графической части.

5. Положительные стороны ВКР (новизна разработки, применение информационных технологий, практическая значимость)

Новизна темы ВКР заключается в обработке, анализе и применении в работе последних редакций

критично-правовой и современной научной литературы. Содержание соответствует цели.

6. Компетентностная оценка ВКР

Компетенции

Компетенция	Оценка компетенции*
ОК1 - способностью использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции	<i>Отлично</i>
ОК2- способностью анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции	<i>Отлично</i>
ОК3- способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	<i>Отлично</i>
ОК4- способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности	<i>Отлично</i>
ОК5- способностью к коммуникации в устной и письменной формах для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия	<i>Отлично</i>
ОК6- способностью работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия	<i>Отлично</i>
ОК7- способностью к самоорганизации и самообразованию	<i>Отлично</i>
ОК8- способностью использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности	<i>Отлично</i>
ОК 9- способностью использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций	<i>Отлично</i>
ОПК1 - способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий	<i>Отлично</i>
ОПК2 - способностью использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропо-	<i>Отлично</i>

генного воздействия на территорию	
ОПК 3 - способностью использовать знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами	Отлично
ПК5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах	Отлично
ПК6- способностью участия во внедрении результатов исследований и новых разработок	Отлично
ПК7 - способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	Отлично
ПК8 - способностью использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (далее - ГИС и ЗИС)	Отлично
ПК 9 способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	Отлично
ПК10 - способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ	Отлично
ПК11 - способностью использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости	Отлично
ПК12 - способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	Отлично
Средняя компетентностная оценка ВКР	Отлично

* Уровни оценки компетенции:

«Отлично» – студент освоил компетенции на высоком уровне. Он может применять (использовать) их в нестандартных производственных ситуациях и ситуациях повышенной сложности. Обладает отличными знаниями по всем аспектам компетенций. Имеет стратегические инициативы по применению компетенций в производственных и учебных целях.

«Хорошо» – студент полностью освоил компетенции, эффективно применяет их при решении большинства стандартных производственных и (или) учебных задач, а также в некоторых нестандартных ситуациях. Обладает хорошими знаниями по большинству аспектов компетенций.

7. Замечания по ВКР 1. Истекло графическое и

содержательное отбито в тексте.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рецензируемая выпускная квалификационная работа отвечает (не отвечает) предъявляемым требованиям и заслуживает оценки отлично, а ее автор Намиров Азиз Раисович достойн (не достоин) присвоения квалификации бакалавр по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры.

Рецензент - зам. директора МКУ «Земля»

Должность, учёная степень, ученое звание
МП



подпись

Фамилия И.О.

« 27 » 01 2021 г.

С рецензией ознакомлен*

м/п / Намиров А.Р. /
подпись Ф.И.О

« 28 » 01 2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	2
Глава I. ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ.....	5
Глава II. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА В РТ	19
2.1 Обзор состояния рынка недвижимости в Республике Татарстан	19
2.2 Определение кадастровой стоимости в Республике Татарстан	20
Глава III. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ	22
3.1 Описание территории.....	22
3.2 Социально-экономическая характеристика	26
Глава IV. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ДАННЫХ ГКО ЗЕМЕЛЬ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ	28
4.1 Исходные данные	28
4.2 Анализ информации о ценах на земельные участки с видом разрешенного использования «Садоводство» в РТ	30
4.3 Подходы и методы кадастровой оценки	39
4.4. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с видом разрешенного использования «Садоводство» в РТ	40
4.5 Результаты государственной кадастровой оценки	47
Глава V. ПРИРОДООХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ В КОМПЛЕКСЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ. БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА НА ПРОИЗВОДСТВЕ	52
5.1 Охрана окружающей среды	52
5.2 Мероприятия по охране земель в землеустройстве	54
5.3 Безопасность при выполнении землеустроительных работ	55
5.4 Физическая культура для трудящихся	56
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	67

ВВЕДЕНИЕ

Земля – природный ресурс, выступающий базисным источником материального процветания всего общества. Земельные отношения, как основополагающее явление общественного строя, подразумевает универсальную систему, вобравшую в себя историю развития производственных сил, приоритеты государственных систем на всех этапах ее становления и создание благоприятной среды для жизни. Задача рационального использования важнейшего богатства страны решается в ходе землеустройства и землеустроительных работ.

Социально-экономическая природа землеустройства связана со сложившимися земельными отношениями и организацией территориального строя. В широком смысле землеустройство представляет собой целенаправленные мероприятия, закрепленные законодательными актами, по урегулированию производственной деятельности, необходимые для регламентированного использования и охраны земельных ресурсов.

Землеустройство как система, подкрепленная государственным механизмом, важнейший инструмент управления земельной политики в вопросах землепользования и земельных отношений. Объективность землеустроительных работ складывается из экономических и природных условий – принятие верных решений организации территории и использования земельных ресурсов способствуют народнохозяйственному развитию.

Экономическая составляющая любой системы по организации территории заключается в доходности от намечаемых мероприятий, в отношении каждого земельного участка. Здесь прослеживается неразрывная связь землеустройства и кадастровой деятельности связанной с оценкой.

Кадастр, или реестр недвижимости, как источник актуальных сведений об объектах недвижимого имущества, во многих странах, ведется за счет средств налогоплательщиков. В данном случае, вопрос эффективности применения кадастровых данных имеет принципиальное значение.

В Российской Федерации кадастр недвижимого имущества устроен таким образом, что в первую очередь информация о недвижимости используется для расчета налогообложения и регистрации прав. Вся информация об объектах недвижимости представляет собой полную характеристику, включающую адрес, площадь, местоположение, представленное координатами границ, и сведения о правообладателе. Оценка объектов недвижимости содержит в себе цель – обоснованная кадастровая стоимость, от которой зависит справедливое налогообложение.

Землеустроительная деятельность, осуществляющая широкий спектр общественных отношений, создает материальную базу для реализации деятельности заинтересованных лиц, посредством пространственного разграничения прав собственности. Таким образом, для полного и всестороннего функционирования института землеустройства, необходимы достоверные данные государственной кадастровой оценки земель.

Оценка земель предусматривает комплекс мероприятий по определению кадастровой стоимости того или иного объекта недвижимости, которая проводится согласно решению органов государственной власти.

Актуальность выпускной квалификационной работы: сведения кадастровой оценки земель при землеустройстве имеет весомое значение для общества и государства, так как кадастровая стоимость объектов недвижимости влияет на налогообложение, следовательно, и на социально-экономическое положение страны.

Предмет выпускной квалификационной работы: кадастровая оценка земли как неотъемлемая часть землеустройства.

Объект выпускной квалификационной работы: государственная кадастровая оценка, как процесс определения кадастровой стоимости земельных участков.

Цель выпускной квалификационной работы: исследование влияния государственной кадастровой оценки таких объектов недвижимости, как

земельные участки, при землеустроительных работах в условиях формирования рыночной ситуации.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- изучить и проанализировать законодательную и учебную литературу по теме работы;
- рассмотреть теоретическую и практическую часть;
- раскрыть особенности ГКО в Республике Татарстан;
- выявить результат применения данных ГКО земель при землеустройстве на примере земель относящихся к виду разреженного использования «Садоводство» на территории Республики Татарстан;
- разработать природоохранные мероприятия земель и условия безопасного труда при выполнении землеустроительных работ;
- сделать выводы о проделанной работе.

Глава I. ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

Благодаря земельной реформе и отмене государственной монополии на землю, началось формирование института частной собственности и формирование земельного рынка и его инфраструктуры. Стали доступны сделки с недвижимым имуществом: продажа, покупка, дарение, а так же стало возможно получить кредит под залог земельного участка [Яковлева И.Н., 2020].

Положения о праве на частную собственность закреплены в Конституции и Гражданском кодексе Российской Федерации [1; 3]. С момента перехода на частную собственность появились новые требования в сфере налогообложения и законодательного регулирования данного процесса. Изучение государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в целях налогообложения, позволяет выявить социальную и экономическую сущность процесса государственного регулирования [Приложение А].

Землеустройство регулирует и укрепляет существующие земельные отношения и способствует развитию новых. Например, устанавливая границы земельных участков на местности в результате землеустройства, определяются права собственника по распоряжению и эксплуатации территории в данных границах. Данные о земельных участках являются материальной основой для удовлетворения хозяйственных интересов. Главный вопрос, который решает землеустройство, как часть земельных отношений, – пространственная организация использования земли, устанавливая необходимый порядок землепользования.

Землеустройство, как осуществляемое мероприятие, включает в себя изучение состояния, планирование и организацию рационального использования земель, их охрану, описание местоположения и установление на местности границ объектов землеустройства, согласно ст.68 Земельного кодекса РФ [4].

Так как роль и место землеустройства в обществе имеет весомое значение, важно определить экономическую эффективность мероприятий по организации рационального использования и охрану земель. Посредством землеустройства обеспечиваются сбалансированность, количественная и качественная пропорциональность основных факторов производства - земли, труда и капитала [Волков С.Н., 2015]

Уровень социально-экономического состояния страны в настоящее время зависит от рационального использования земельных ресурсов и от корректной оценки ее стоимости [Яковлева И.Н., 2020]. Эта указывает на тесную связь землеустройства и данных государственной кадастровой оценки, как ключевого момента современной экономики.

Статус собственника земельного участка предоставляет гражданину материального и процессуального правоотношения выявлять социальную и экономическую сущность, предлагаемую государством [Лусегенова З.С., 2019]. Например, государственная поддержка приватизации земель активизировала земельный рынок (Приложение Б).

Частная собственность трактует не только свободу в пользовании недвижимым имуществом, но и платность землепользования (земельный налог), как экономическую реализацию земельных ресурсов, являющуюся составной частью национального богатства.

До начала 2015 года в Российской Федерации налог на недвижимое имущество рассчитывался от инвентаризационной стоимости, в настоящее время от кадастровой стоимости. Данный подход ознаменовал период, при котором на первый план выступила задача разработки новых методик определения кадастровой стоимости [Федотова Т.А., 2019].

Смысл налогообложения состоит в процедуре исключения и дальнейшего перераспределения части ВВП в виде обязательного взноса для формирования финансовых ресурсов. Устройство налогообложения зависит от составных частей, таких как объект и субъект налога, источник налога, налоговая база и т.д. [Пылаев, 2014].

В любом развитом экономическом обществе существует налог на недвижимое имущество, исключительными качествами которого выступают прозрачность, гибкость и самостоятельность в их распределении местными органами власти. [Пылаев, 2014]. Налогообложение недвижимого имущества развивает экономическую составляющую органов местного самоуправления и финансовую часть территориального развития (рис.1).



Рис.1. Налог на недвижимое имущество в контексте развития территории

В соответствии с п. 1 ст. 394 Налогового кодекса Российской Федерации налоговые ставки не могут превышать 1,5% кадастровой стоимости земельного участка (0,3% для земель сельскохозяйственного назначения) [5].

Определить налог, возможно лишь определив кадастровую стоимость объекта недвижимости. Для этого проводится массовая оценка – порядок определения стоимости группы недвижимого имущества на дату проведения

работ, используя стандартные методы. При массовой оценке рыночная стоимость является базой, обеспечивающая функционирование и развитие налогообложения.

В нашей стране термин «кадастровая стоимость» появилось в 1999 году, когда было принято Постановление № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» [13]. С этого момента для всех категорий земель на территории России осуществляется государственная кадастровая оценка (ГКО), результатом которой является кадастровая стоимость. Согласно Земельному [4] и Налоговому кодексам [5] налог начисляется с кадастровой стоимости земельного участка в Российской Федерации [Пылаев, 2014].

Согласно ФСО №4 кадастровая стоимость объекта недвижимости – это рыночная стоимость, определяемая методами массовой оценки при проведении ГКО [16].

Учение об оценке недвижимого имущества вошло как новая концепция части экономической структуры в 1994 года на семинаре Мирового банка реконструкции и развития. Этот период ознаменовал становление методологии оценки стоимости недвижимости по западной модели. Формирование понятия «кадастровая оценка» представлено на рисунке 2 [Пылаев, 2014].

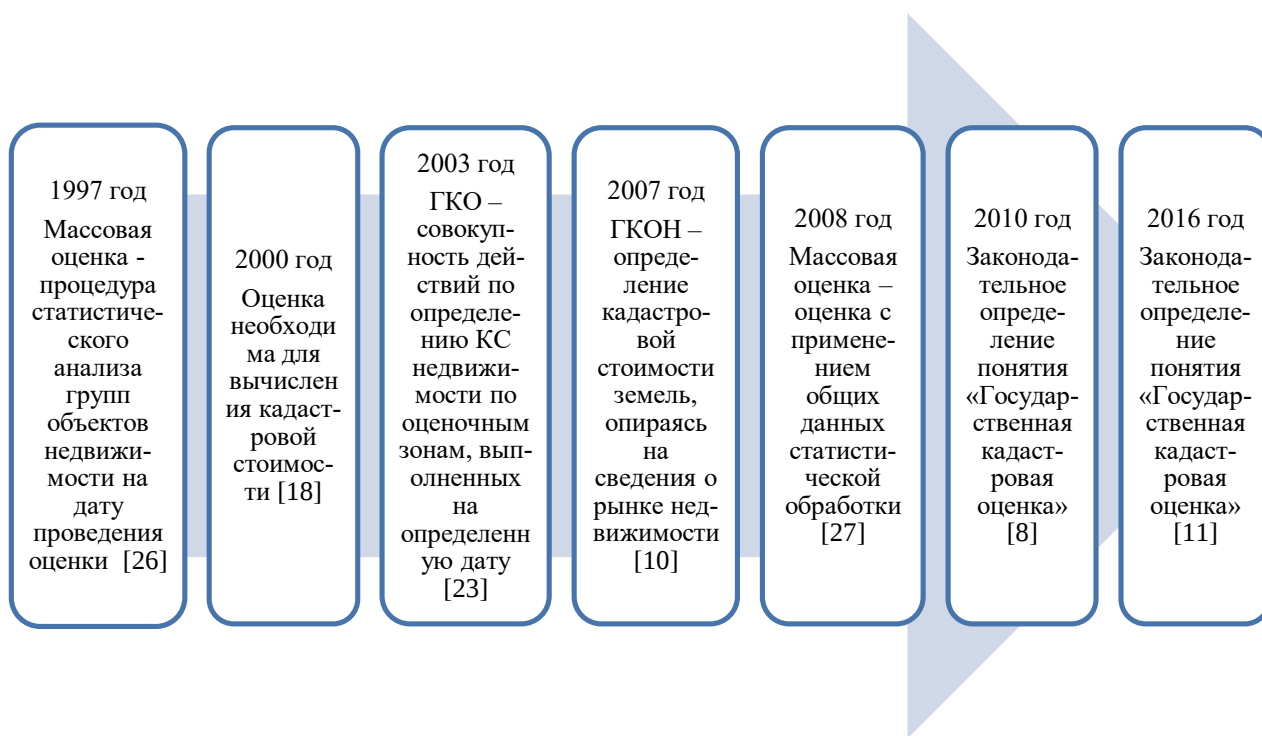


Рис.2. Понятие «Кадастровая оценка» [Пылаев, 2014]

С течением времени складывается законодательная основа кадастровой оценки, возникает нормативно-правовая база. Первым документом регулирующим кадастровую оценку можно считать Постановление Правительства РФ №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», на данный момент документ утратил силу [18].

Государственная кадастровая оценка представляет собой совокупность работ по массовой оценке недвижимого имущества, для определения кадастровой стоимости, включающих административные решения и действия, направленные на сбор и обработку исходных данных [Яковлева И.Н., 2020]. Принципы при проведении оценочных работ представлены на рисунке 3.

Кадастровая оценка имеет ряд особенностей связанных с единой датой проведения, стандартностью, однородностью, анализом и исследованием рынка перед началом работ [Яковлева И.Н., 2020].

Связь элементов кадастровой оценки характеризует ее структурированность системы. Основные элементы, обеспечивающие целостность системы, представлены на рисунке 4 [Губанищева М.А., 2019].



Рис.3. Принципы государственной кадастровой оценки



Рис.4. Элементы системы кадастровой оценки

Основной закон, регулирующий государственную кадастровую оценку, – Федеральный закон от 03.07.2016г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [11]. На современном этапе развития оценочной деятельности, полномочия проведения кадастровой оценки переходят от независимых оценщиков к государственным органам [Федотова Т.А., 2019].

Весной 2017 года утверждены Методические указания о государственной кадастровой оценке №226 [14]. Определив кадастровую стоимость, составляется отчет об итогах государственной кадастровой оценки, требования к которому утверждены приказом Минэкономразвития России №284 [15].

Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регулировал проведение государственной кадастровой оценки до принятия Федерального закон №237-ФЗ [8]. В таблице 1 представлено сравнение федеральных законов №135-ФЗ и №237-ФЗ [Жданова Р.В., 2019].

Таблица 1

Сопоставление федеральных законов N135-ФЗ и N237-ФЗ

Параметры сравнения	Федеральный закон № 135-ФЗ	Федеральный закон № 237-ФЗ
Срок проведения ГКО	1 раз в 3-5 лет	В течение всего времени
Исполнители ГКО	Оценщики Ведущие специалисты	Государственные учреждения
Обратная связь (между регистраторами и заявителями)	Срок на проверку 30 дней Нет возможности уточнить	Срок на проверку 60 дней Получение сведений об объектах по декларации
Исправление КС	Комиссия Росреестра Суд	Без оспаривания Комиссия при субъекте РФ Суд
Определение КС новых объектов	Занижение стоимости по средним удельным показателям КС	Справедливая стоимость по методике КС

Необходимость проведения кадастровой оценки земель показывает реальную стоимость и стимулирует сообразную эксплуатацию природных ресурсов путем установления справедливого налогообложения [Федотова Т.А., 2019].

Согласно п.1 ст.66 Земельного кодекса РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом №135-ФЗ об оценочной деятельности [4]. Согласно ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ рыночная стоимость – это вероятная, рациональная цена объекта недвижимости [8].

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится ГКО. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость приравнивается к рыночной [4].

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости можно получить более корректный и реальный результат, так как стоимость рассчитывается методами индивидуальной оценки. Расчет кадастровой стоимости может быть произведен с погрешностью, из-за того применения метода массовой оценки, при использовании которого недостаточно полно отображается характеристика объекта [Яковлева И.Н., 2020]. Кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается по формуле:

$$K_c = S * (K_{и} + K_{л}) * K_{п}, \text{ где:}$$

K_c – кадастровая стоимость;

S – площадь земельного участка;

$K_{и}$ – наличие инфраструктуры (в рублях на кв.м);

$K_{л}$ – специфический фактор (в рублях на кв.м);

$K_{п}$ – переходной коэффициент [45].

Кадастровая стоимость применима к разным сферам приведенным на рисунке 5.

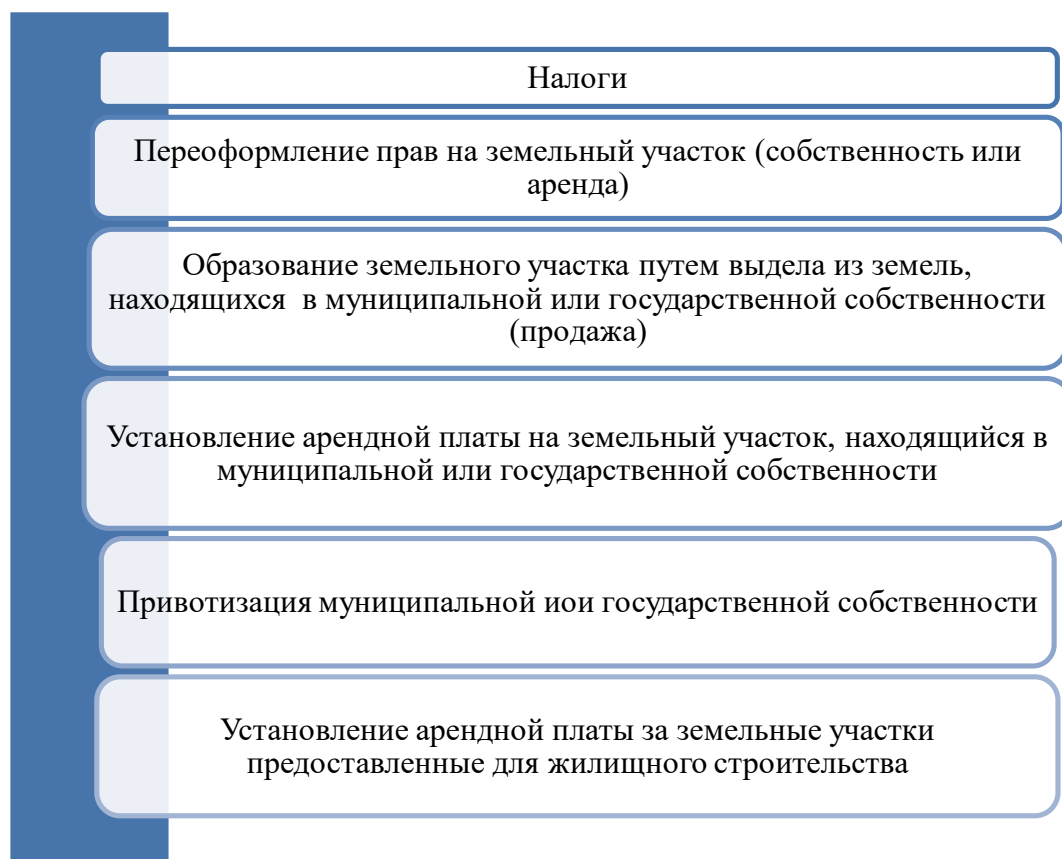


Рис.5. Сферы использования кадастровой стоимости

Определение кадастровой стоимости земельного участка зависит от оценки. Характеристики о каждом объекте недвижимости, находящемся в собственности, должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Оценка имущества проводится специалистами уполномоченных госучреждений [45].

Массовый метод оценки не является статичным и применяется с использованием определенных подходов, таких как:

- метод статистического (регрессионного) моделирования с обоснованным ценообразованием;
- метод типового (эталонного) объекта недвижимости (обладающий наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам в составе объединения);
- метод моделирования;

– метод индексации, при котором данные прошлого проведения кадастровой оценки используются в качестве исходных данных для моделирования.

Современная интерпретация методик должна соответствовать требованиям Федерального закона и методических указаний. Эффективность налогового воздействия влияет на рациональное использование земли. ГКО объектов недвижимости выступает в роли главенствующей стороны налоговой реформы.

Следует признать, что неточность в определении кадастровой стоимости вызывает жалобы со стороны правообладателей, так как это непосредственно влияет на завышение налогов. Необходимо подбирать более точные инструменты определения и совершенствовать методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости [Жданова Р.В., 2019].

Для четкого представления необходимо сравнить системы определения стоимости недвижимости в разных странах, которые классифицируются в зависимости от выбранных критериев.

В зарубежных странах (таких как Австралия, Швеция, Франция, Германия и т.д.) система ГКО подразделяется на рыночную и нерыночную оценку. Рыночная система оценки имеет свой базис, опираясь на методологии массовой оценки, нерыночная – основана на фиксированной стоимости и рассчитывается с помощью методик, утвержденных законом [Федотова М.А., 2015].

Рыночная стоимость находится в центре внимания большинства массовых оценочных работ. Основная обязанность специалистов по оценке заключается в оценке рыночной стоимости собственности на основе требований законодательства или принятых определений. Жизнеспособность налога на имущество во многом зависит от точности такой оценки. Таким образом, точность оценок, беспокоит не только оценщиков, но и налоговых органов и налогоплательщиков. Точность оценки зависит от рыночной

стоимости, как это определено профессиональными стандартами и требованиями законодательства. Хотя разовая продажа может служить индикатором рыночной стоимости рассматриваемой собственности, она не может служить основой для исследования соотношения, которое предоставляет информацию о рыночной стоимости групп собственности. Деление оценочной стоимости на продажную цену формируют коэффициенты. Отношение можно умножить на 100 и выразить в процентах.

Рыночная стоимость – это понятие в экономической теории, которое нельзя наблюдать напрямую. Однако рыночная стоимость может быть представлена в исследованиях соотношений рыночными ценами, которые были подтверждены, проверены и скорректированы по мере необходимости.

Рыночные цены обеспечивают наиболее объективную оценку рыночной стоимости и при нормальных обстоятельствах должны обеспечивать хорошие показатели рыночной стоимости [Standard on Ratio Studies, 2010].

Процесс оценки налога на недвижимость используется для введения в множественный регрессионный анализ. Офис налогового инспектора в небольшом округе на западе Техаса всегда оценивал недвижимость посредством ручного сравнительного анализа рынка. В этом ручном процессе используются недавно проданные объекты недвижимости, которые находятся в непосредственной близости от объекта недвижимости, для внесения соответствующих взвешенных корректировок. После посещения семинара по множественному регрессионному анализу для массовой оценки налоговый инспектор округа нанимает профессора университета, чтобы объяснить, как работает множественный регрессионный анализ для оценки недвижимости и массовой оценки, а также его относительные преимущества по сравнению с существующей ручной системой. Он приглашает своих сотрудников, окружных комиссаров и других на однодневный семинар, который объясняет множественный регрессионный анализ. Этот семинар, проведенный профессором университета для участников из Техаса,

используется для ознакомления читателей с конкретными случаями оценки недвижимости и множественного регрессионного анализа [Marianne Tissier, 2005].

Переход от методологии оценки его округа к методике, использующей множественный регрессионный анализ для оценки стоимости, теперь кажется предпочтительным по нескольким причинам. Во-первых, он понимает, что при множественном регрессионном анализе используются данные всех продаж, а не данные только трех или четырех сопоставимых объектов недвижимости, которые были проданы недавно. Таким образом, предвзятость оценщика в отношении выбора сопоставимых или «компромиссов» будет устранена. Во-вторых, вместо «предположения» корректировок по величине и направлению, выходные данные программного обеспечения множественной регрессии статистически оценивают корректировки по значениям и знакам коэффициентов регрессии. Другими словами, нет необходимости вычислять величину (то есть стоимость в долларах) каждой характеристики, такой как дополнительная стоимость камина или бассейна. Также ненужным было бы определять, является ли характеристика положительным или отрицательным атрибутом. При множественном регрессионном анализе направление корректировки определяется просто знаком коэффициента из уравнения регрессии. Наконец, становится ненужным анализ совпадающих пар – метод оценки, используемый в традиционном подходе к рыночному сравнению [Marianne Tissier, 2005].

Международный опыт определения и оспаривания кадастровой стоимости – это многофункциональная система, о которой можно сделать следующие выводы:

- за рубежом используют два варианта (рыночную и нерыночную оценку) при расчете налогообложения;
- в мировой практике отсутствует единая система кадастровой оценки;

– кадастровая стоимость ниже рыночной, так как при ее определении не учитывается принцип лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости (законодательно устанавливается коэффициент соотношения кадастровой стоимости к рыночной 0,3-0,75): это снижает количество судебных разбирательств;

– при определении кадастровой стоимости применяются компьютерные технологии, повышающие точность результатов;

– проведение оценки возлагается на государственные органы, за счет чего достигается значительный социально-экономический эффект;

– сроки проведения государственной кадастровой оценки различны: от 5 до 12 лет, что связано с низкой инфляцией;

– оспаривание кадастровой стоимости предусмотрено в большинстве зарубежных стран;

– ценообразование земельного участка зависит от состояния объекта недвижимости, доступности участка, уровня инфраструктуры;

– ставка налога на недвижимость равняется 0,5–2% кадастровой стоимости;

– ставка обязательного страхования объектов недвижимости: 0,35% кадастровой стоимости;

– в мировой практике кадастровая оценка часть единой кадастровой системы [Федотова М.А., 2015].

В интересах общества, любая страна стремится разработать высококачественные международные стандарты оценки, тем самым повышая качество и единообразие практики оценки во всем мире [Marianne Tissier, 2005].

Глава II. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА В РТ

2.1 Обзор состояния рынка недвижимости в Республике Татарстан

Земельный фонд Республики Татарстан представлен землями в границах его юрисдикции. Земельный фонд Республики Татарстан составляет 6783,7 тысяч гектаров [19] и на рисунке 6 представлено распределение по категориям.



Рис.6. Земли РТ по категориям

В свою очередь кроме учета по категориям существует учет по различным формам собственности (рис.7).

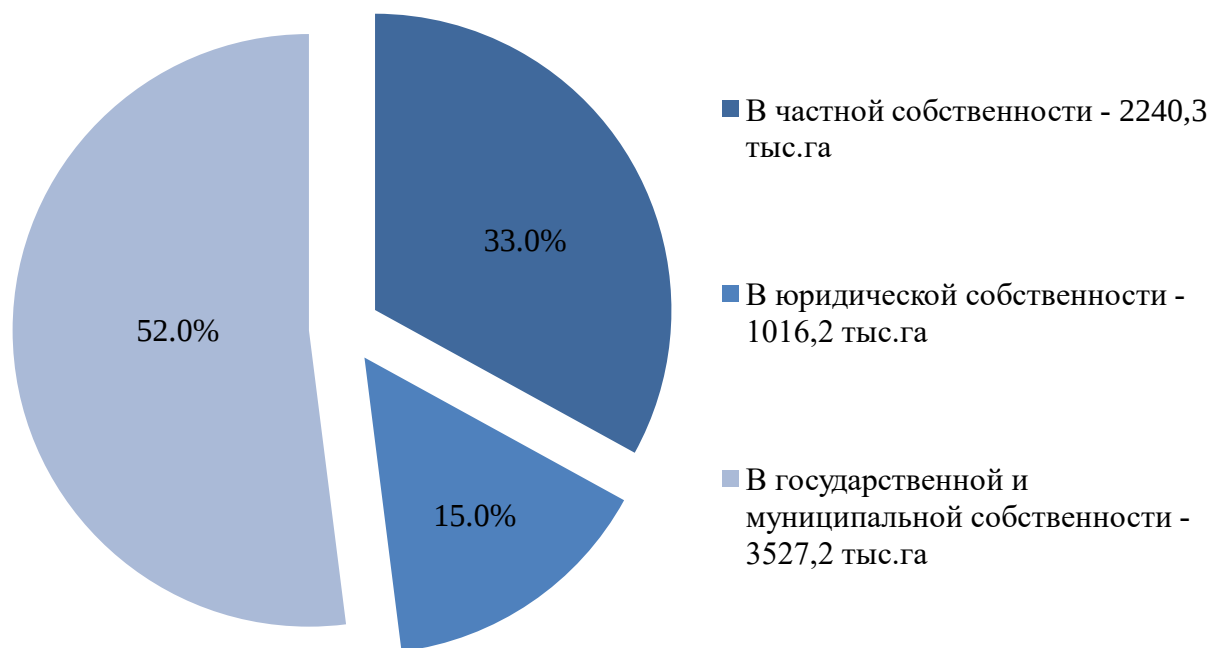


Рис.7. Земли РТ по формам собственности

Данные государственных статистических наблюдений, осуществляемых Управлением Росреестра по РТ в установленном порядке, представлены в таблице 2 [19].

Таблица 2

Земли по формам собственности (тыс.га)

Федеральные округа, субъект РФ	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В гос. и муниципальной собственности	из них		
					в собственности РФ	в собственности субъекта РФ	в муниципальной собственности
РТ	6783,7	2240,3	1016,2	3527,2	1101,2	63,1	236,8

2.2 Определение кадастровой стоимости в Республике Татарстан

В настоящее время существуют три вида правил, по которым определяется, либо определена кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества в РТ:

– кадастровая стоимость (гл. III.1 «Государственная кадастровая оценка» Федерального закона №135-ФЗ [8]);

– кадастровая стоимость (ст. 24.19. «Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в ЕГРН и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик» осуществляемая Росреестром описанных в п.1 Федерального закона №135-ФЗ [8]);

– кадастровая стоимость (Федеральный закон от №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [11]), определение которой осуществляет ГБУ «ЦГКО» для земельных участков сельскохозяйственного назначения, водного, лесного фонда и особо охраняемых территорий. После внесения сведений в ЕГРН о кадастровой стоимости, рассчитанной ГБУ ЦГКО: с 01.01.21 для категории земель промышленности; с 01.01.22 для категории земель населенных пунктов; с 01.01.24 для зданий, сооружений, помещений [43].

Глава III. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

3.1 Описание территории

Республика Татарстан – субъект Российской Федерации входит в состав Приволжского федерального округа (рис.8).



Рис.8. Республика Татарстан на карте Российской Федерации

Столица Республики Татарстан – город Казань (рис.9). Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией [42].

Территория Республики Татарстан – возвышенная ступенчатая равнина, расчлененная густой сетью речных долин с максимальными высотами 276 м. Местность характеризуется умеренно-континентальным типом климата средних широт, с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Годовая сумма осадков составляет 460-540 мм [44].

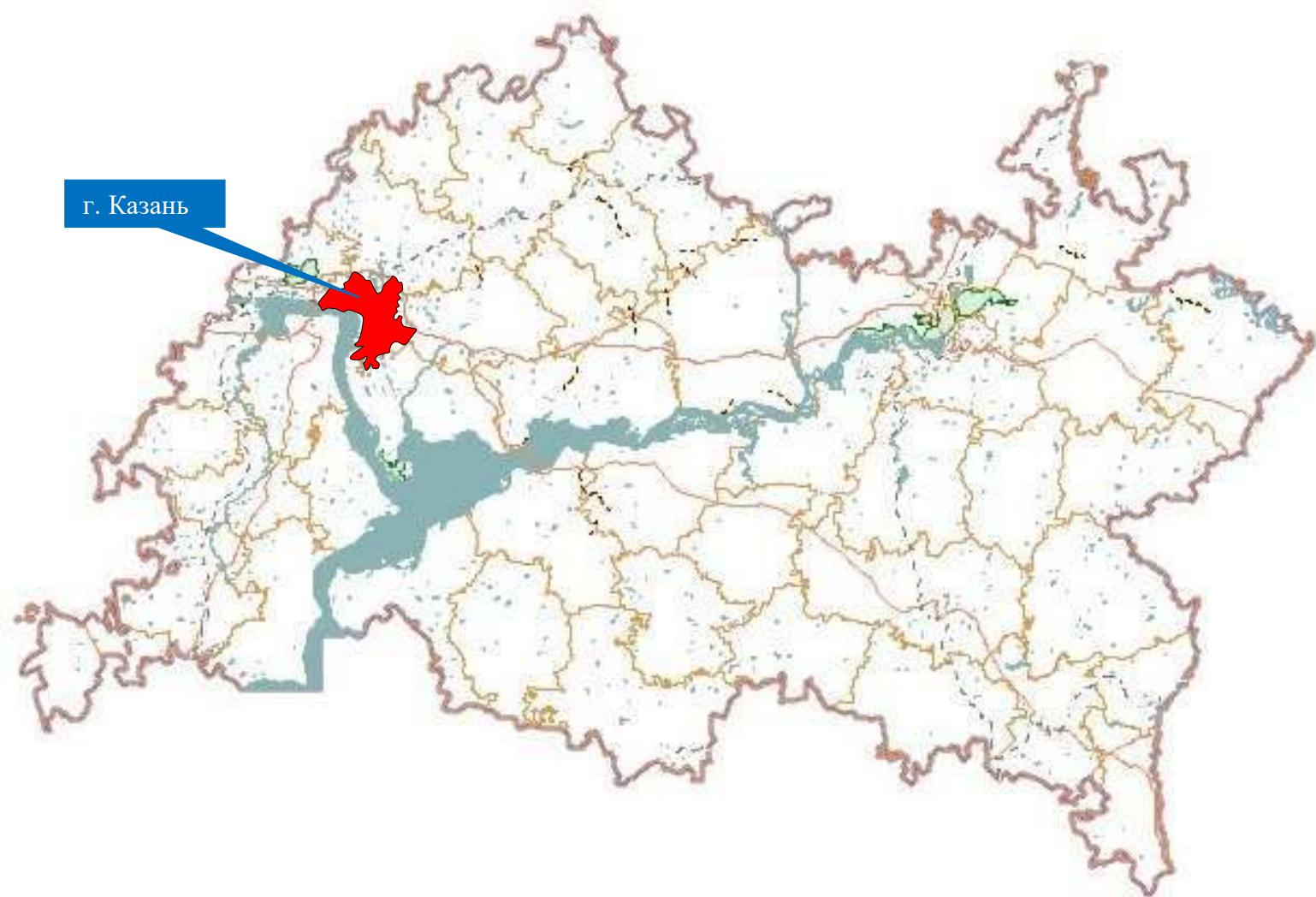


Рис.9. Город Казань в границах Республики Татарстан

Почвы отличаются большим разнообразием – от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов черноземов на юге республики.

Территория Татарстана представлена тремя почвенными районами: северный со светло-серыми лесными (29 %) и дерново-подзолистыми почвами (21 %); западный с преобладающими лесостепными (51,7 %), серыми и темно-серыми почвами (32,7 %); юго-восточный – выщелоченные и обыкновенные черноземы [19].

Крупнейшие реки – р. Волга и р. Кама. По территории республики протекают более 500 малых рек длиной не менее 10 км и многочисленные ручьи.

В Татарстане проживает 3 894 284 человек, занимая восьмое место в России по численности населения [45].

Республика Татарстан состоит из районов и городов республиканского значения, перечень которых устанавливается Конституцией РТ.

В настоящее время в республике 43 муниципальных района и 2 городских округа (Казань и Набережные Челны). Муниципальные районы Республики Татарстан перечислены в таблице 3. Административно-территориальное деление представлено на рисунке 10. Города Республики Татарстан перечислены в таблице 4.

Таблица 3

Муниципальные районы Республики Татарстан

1	Агрызский	12	Балтасинский	23	Камско-Устьинский	34	Рыбно-Слободский
2	Азнакаевский	13	Бугульминский	24	Лаишевский	35	Сабинский
3	Аксубаевский	14	Буинский	25	Лениногорский	36	Сармановский
4	Актанышский	15	Верхнеуслонский	26	Мамадышский	37	Спасский
5	Алексеевский	16	Высокогорский	27	Менделеевский	38	Тетюшский
6	Алькеевский	17	Дрожжановский	28	Мензелинский	39	Тукаевский
7	Альметьевский	18	Елабужский	29	Муслюмовский	40	Тюлячинский
8	Апастовский	19	Зайнский	30	Нижекамский	41	Черемшанский
9	Арский	20	Зеленодольский	31	Новошешминский	42	Чистопольский
10	Атнинский	21	Кайбицкий	32	Нурлатский	43	Ютазинский
11	Бавлинский	22	Кукморский	33	Пестречинский		

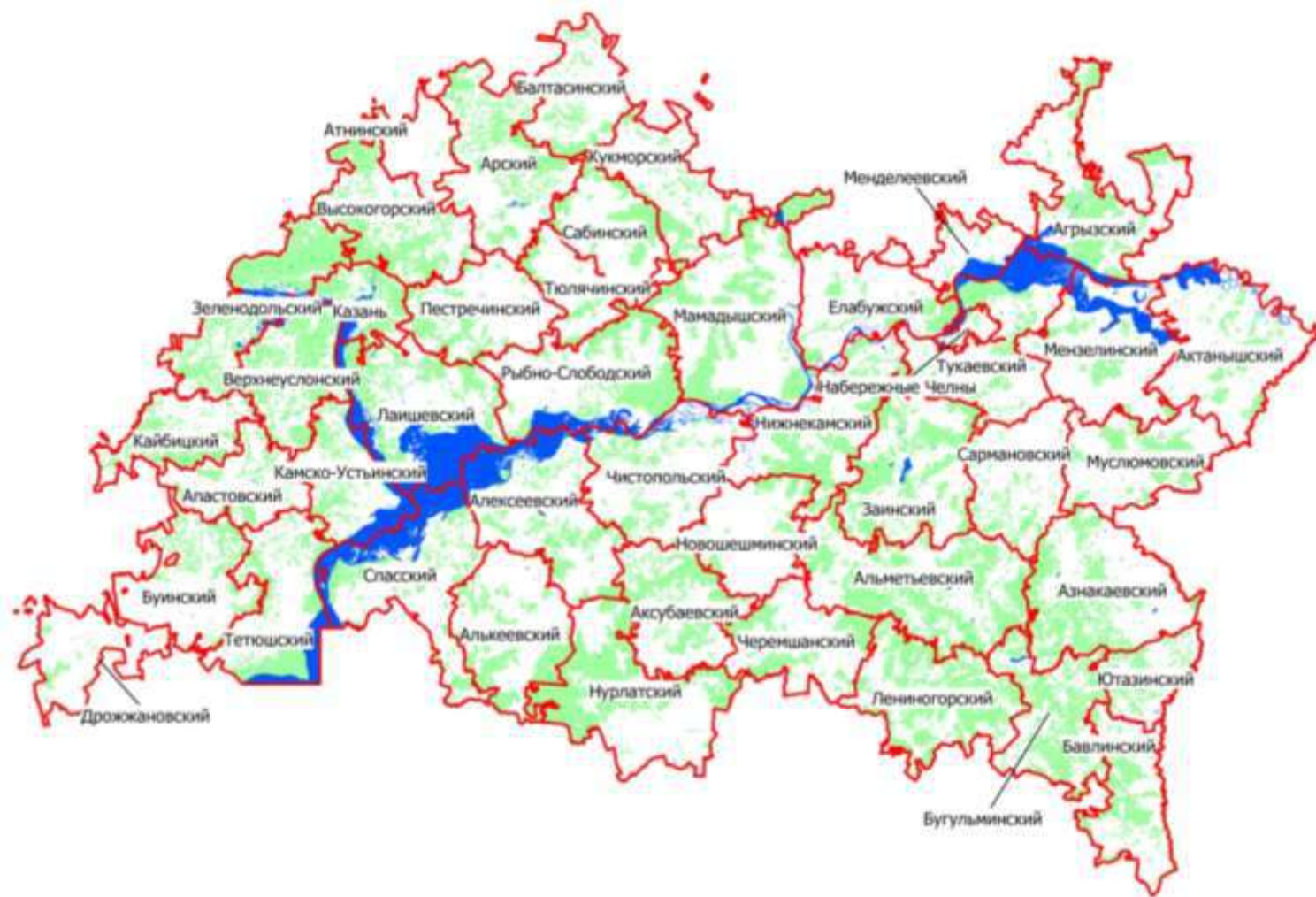


Рис.10. Административно-территориальное деление РТ

Города Республики Татарстан

Агрыз	Елабуга	Менделеевск
Азнакаево	Заинск	Мензелинск
Альметьевск	Зеленодольск	Набережные Челны
Бавлы	Казань	Нижнекамск
Болгары	Кукмор	Нурлат
Бугульма	Лениногорск	Тетюши
Буинск	Мамадыш	Чистополь

3.2 Социально-экономическая характеристика

В экономическом отношении Республика Татарстан один из наиболее развитых регионов в России, расположенный в центре крупного индустриального района, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны [49].

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 43,2%, строительства – 9,0%, транспорта и связи – 6,5%, сельского хозяйства – 7,5%. Промышленный профиль республики определяет нефтегазохимический комплекс. Динамика валового регионального продукта представлена на рисунке 11 [19].



Рис.11. Динамика ВРП РТ и ВВП РФ

Основной вклад в рост экономики внесли промышленное производство, сельское хозяйство и торговля (рис.12).



Рис.12. Структура производства ВРП Республики Татарстан по видам экономической деятельности

Одно из важных условий стратегического развития в Республике Татарстан является реализация законодательных, организационных и исполнительных мер по созданию благоприятных условий для деятельности всех субъектов. Главная цель реализации социально-экономической стратегии до 2030 года – занять лидирующих позиций экономического и внутреннего пространства по качеству развития институтов и инфраструктуры [19].

Глава IV. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ДАННЫХ ГКО ЗЕМЕЛЬ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

4.1 Исходные данные

В последнее время на изучаемой территории популярность набирают земельные участки, расположенные за городом. Главными ценообразующими факторами для земельных участков считаются: местоположение, направление (автомагистраль), назначение и категория земель, площадь, близость к водоемам и лесным массивам, наличие инженерной инфраструктуры.

На примере земельных участков с видом разрешенного использования «Садоводство» были рассмотрены ценообразующие факторы садоводческих объединений (табл.5).

Таблица 5

Перечень ценообразующих факторов садоводческих объединений

№ п/п	Наименования ценообразующих факторов	Единица измерения
1	Наименование садоводческого объединения	-
2	Вид покрытия подъездной дороги	грунтовый/асфальт
3	Наличие электричества	да/нет
4	Наличие водопровода	да/нет
5	Наличие магистрального газоснабжения	да/нет
6	Расстояние до ближайшего населенного пункта	км
7	Расстояние до ближайшей остановки	км
8	Расстояние до водоема	м
9	Расстояние до леса	м
10	Расстояние до районного центра	км
11	Расстояние до столицы субъекта Российской Федерации	км

В соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» орган регистрации права на основании решения о проведении ГКО формирует перечень объектов недвижимого имущества, подлежащие оценке [11]. Согласно данным отчета об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: садоводство (рис.13), расположенных на территории Республики Татарстан формируются перечни по актуальным сведениям ЕГРН на дату проведения работ [19].

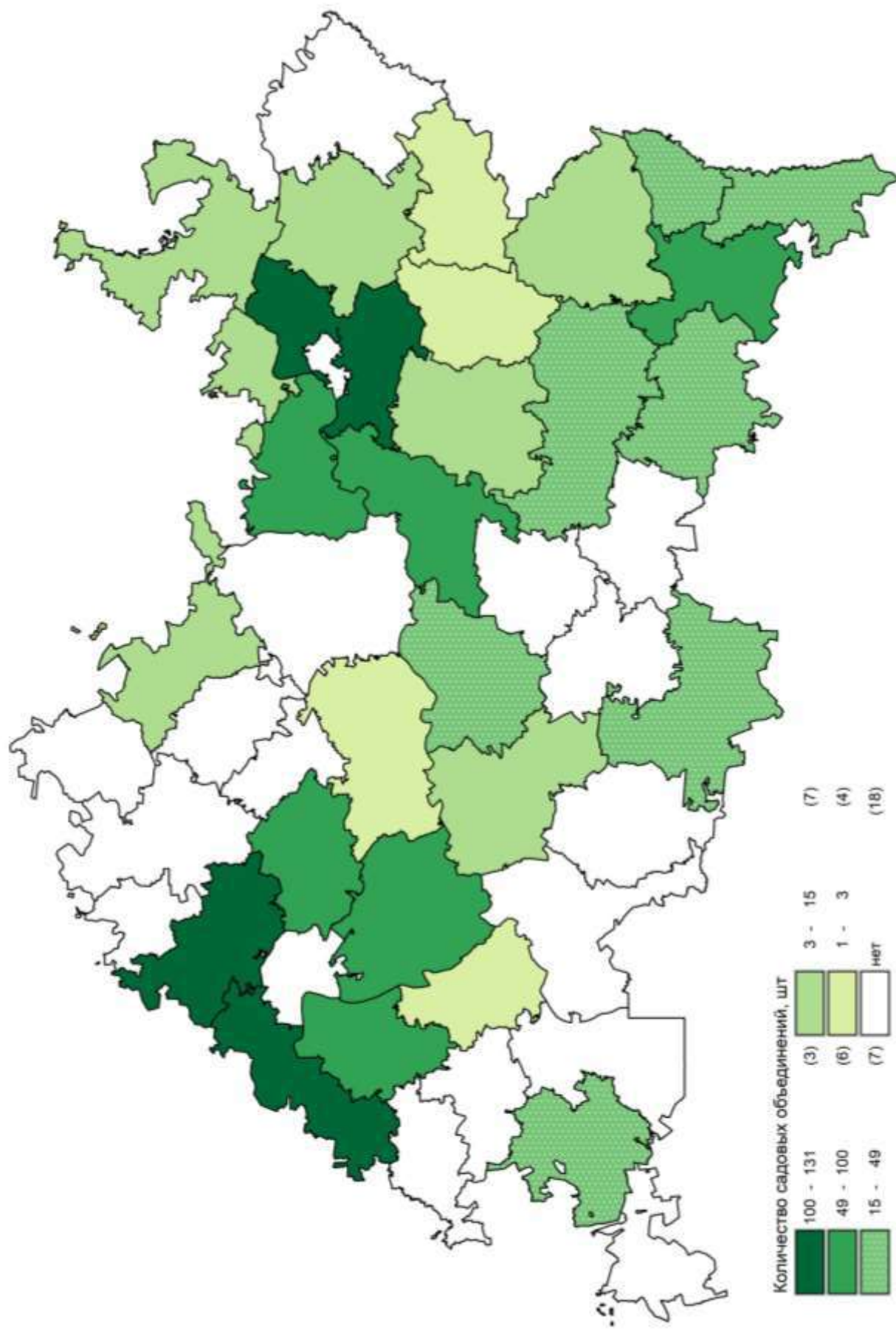


Рис.13. Распределение садоводческих объединений по муниципальным районам

Объектами оценки являются земельными участками, входящими в единое землепользование. Единое землепользование – это набор обособленных земельных участков, разделенных границами и имеющих кадастровые номера. Так же требуется оценка условных земельных участков, учтенных в ЕГРН, имеющие отдельные части. Многоконтурные земельные участки, в отличие от единых землепользований, имеют сведения о границах в ЕГРН, но состоят из отдельных контуров.

В работе приведены данные кадастровой стоимости обособленных и условных земельных участков, входящих в состав единого землепользования, а так же многоконтурных земельных участков.

4.2 Анализ информации о ценах на земельные участки с видом разрешенного использования «Садоводство» в РТ

Анализируя данные, представляемые Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, можно найти объем сделок и предложений земельных участков. По виду разрешенного использования: садоводство – выявлено 8013 сделок.

Также, в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, исследована информация о предложениях по продаже земельных участков на интернет-площадке www.avito.ru [41].

Диапазоны рыночных цен, собранных приведены на рисунке 14.

Разброс цен в десятки раз свидетельствует о неоднородности уровня цен внутри муниципальных районов. Все зависит от местоположения, уровня инфраструктуры и наличие коммуникаций в том или ином садоводческом объединении.

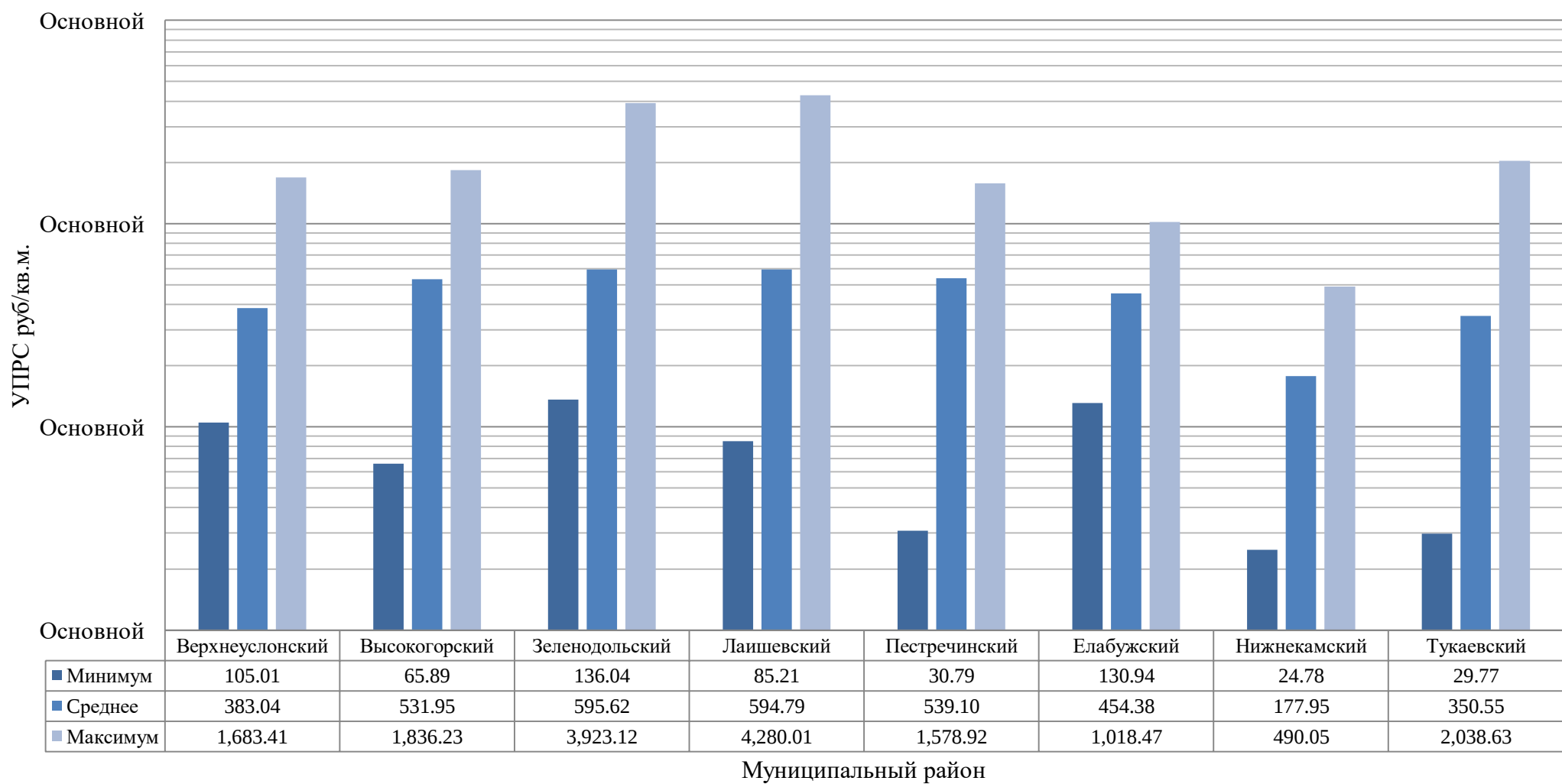


Рис.14. Диапазоны рыночных цен на интернет-площадке www.avito.ru

В зависимости от местоположения и активности рынка покупки-продажи земельных участков из общей массы муниципальных районов Республики Татарстан можно выделить две группы. Первая группа - Казанская, муниципальные образования граничащие с городом Казань - Зеленодольский, Высокогорский, Пестречинский, Лаишевский и Верхнеуслонский. Вторая группа - Нижнекамская, в состав которой входят Нижнекамский, Тукаевский и Елабужский муниципальные районы.

Сводная информация распределения стоимостей земельных участков для первой группы муниципальных районов с разрешенным видом использования «Садоводство» приведена на рисунке 15.

На рисунке 16 отображено распределение стоимостей на земельные участки относительно расстояния по прямой от центров земельных участков, сведения о границах которых имеются в ЕГРН, до ближайшей точки границы города Казань.

Интерполяционная поверхность, представленная на рисунке 16, необходима для наглядного представления и дальнейшего анализа рыночных цен. За основу принят средний уровень цен по садоводческим объединениям. Желтым и зеленым цветом показаны участки с ценой в 250-500 руб. за 1 кв. м. Повышенные рыночные цены указаны оранжевым и красным цветом.

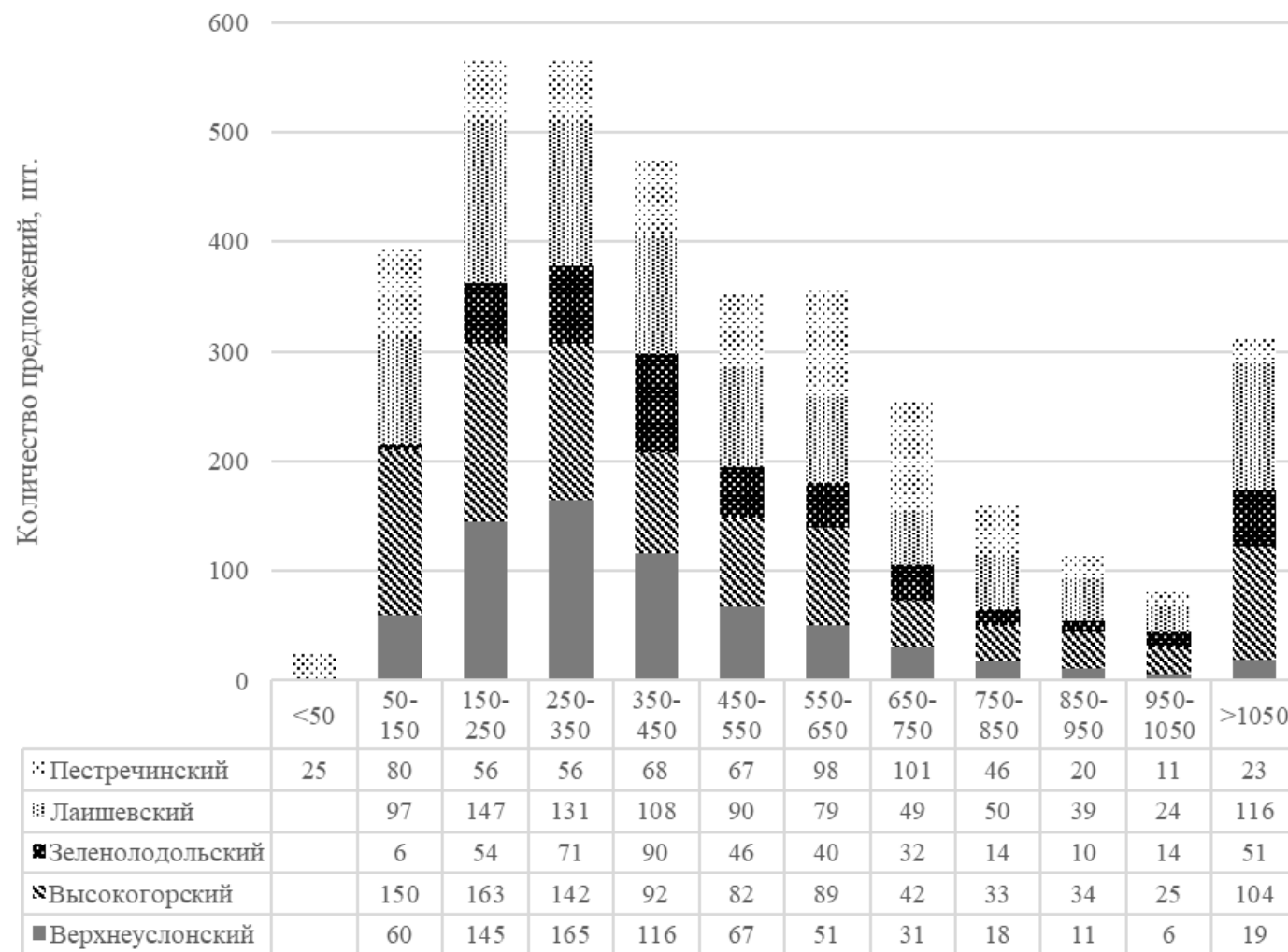


Рис.15. Распределение стоимостей в 1 группе

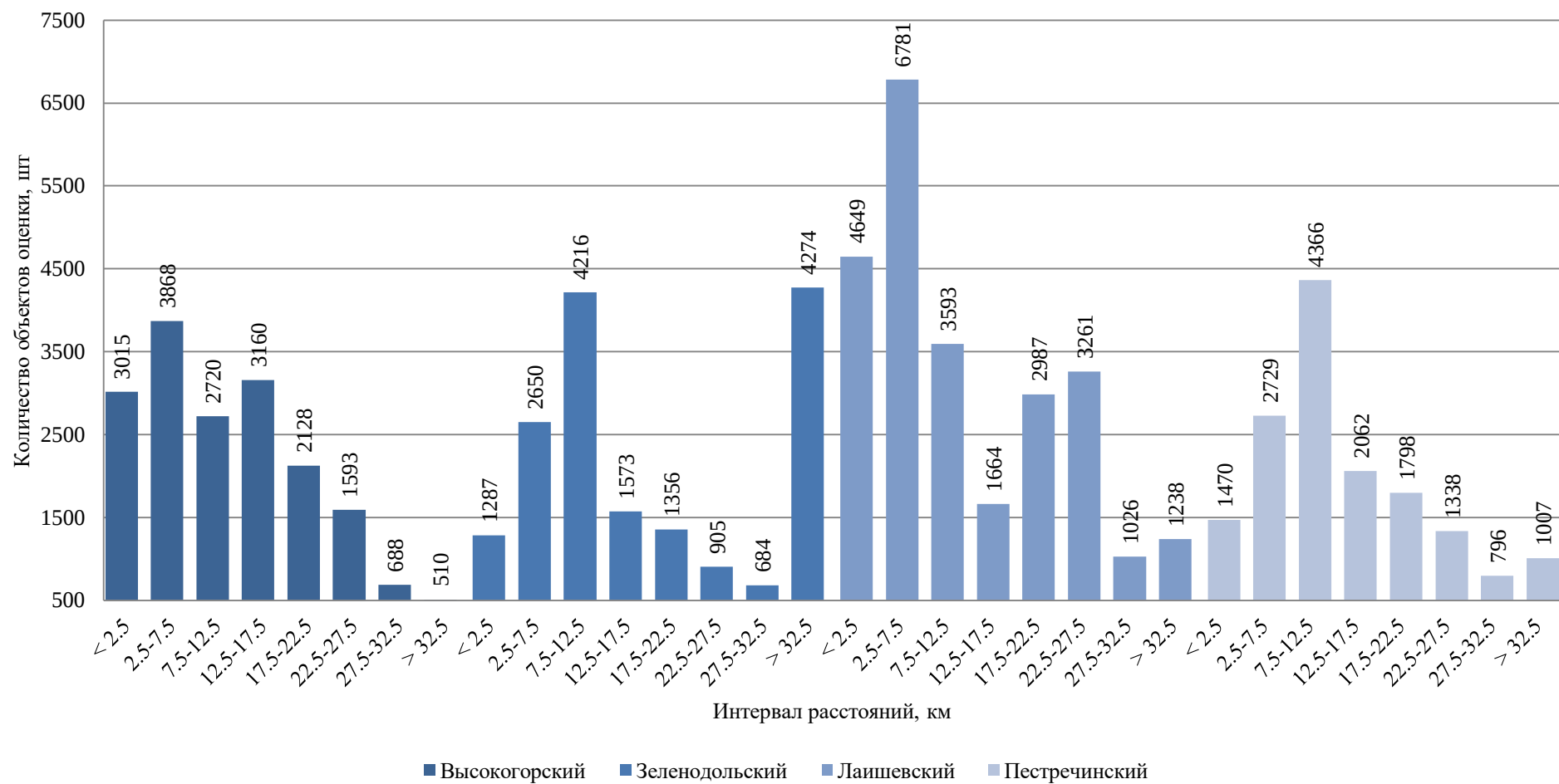


Рис.16. Распределение земельных участков садоводческих объединений относительно расстояния до г. Казань

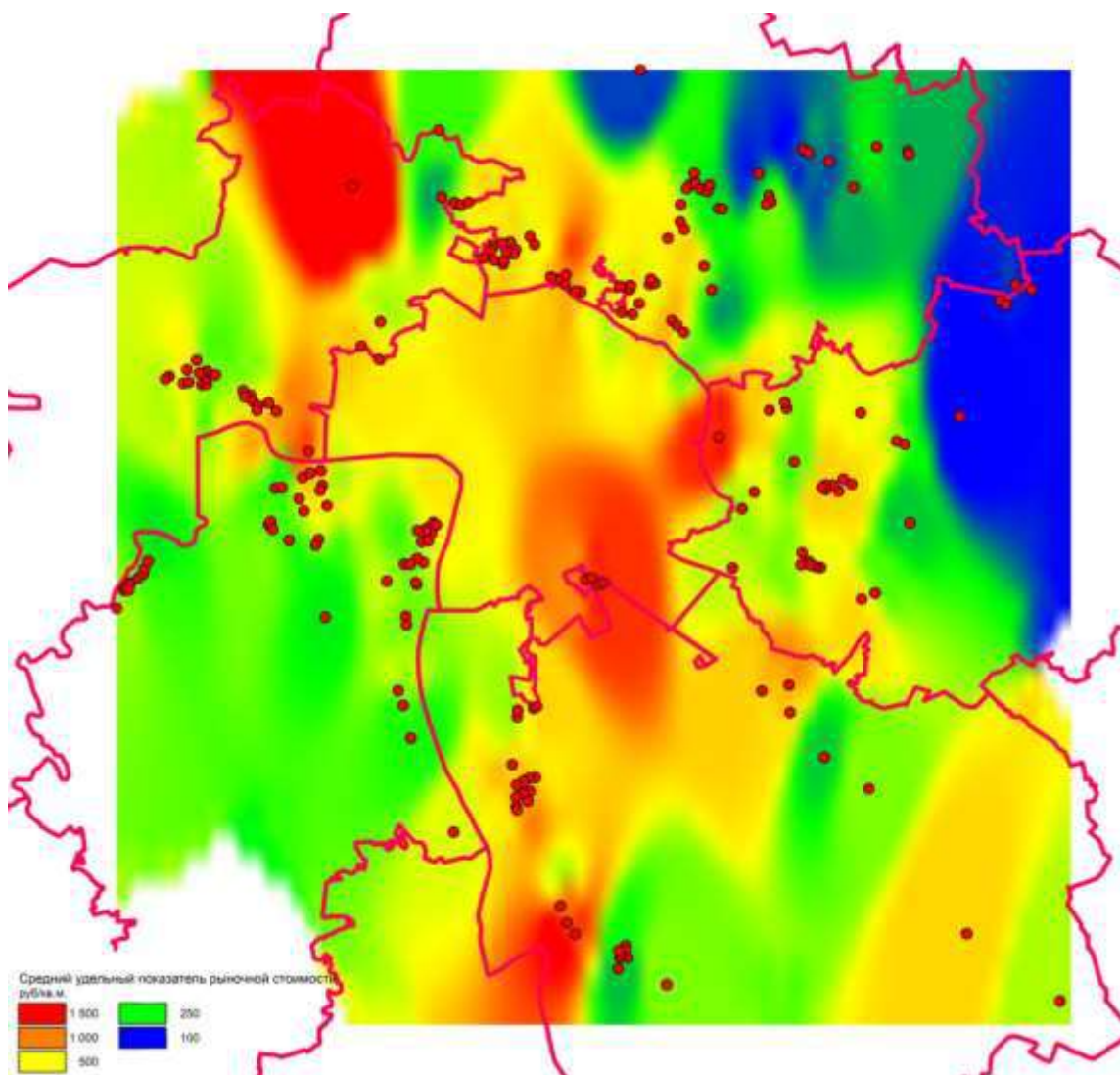


Рис.17. Ценовые зоны 1 группы

Такая же информация по второй группе муниципальных районов (Тукаевский, Нижнекамский и Елабужский) приведена на рисунке 18. Цены находятся в диапазоне от 50-250 руб. за 1 кв. м., пик цен в районе 50-150 руб. за 1 кв. м. Явные отличия этих групп подтверждается не только местоположением и активностью рынка, но и уровнем цен.

Интерполяционная поверхность для 2 группы представлен на рисунке 19. Ценовая информация по прочим муниципальным районам Республики Татарстан, а именно Рыбно-Слободскому, Чистопольскому, Альметьевскому, Камско-Устьинскому, Азнакаевскому, Лениногорскому, Нурлатскому, Менделеевскому, Бугульминскому, Буинскому, Алексеевскому, Кукморскому, и Ютазинскому, представлена на следующем рисунке (рис.20).

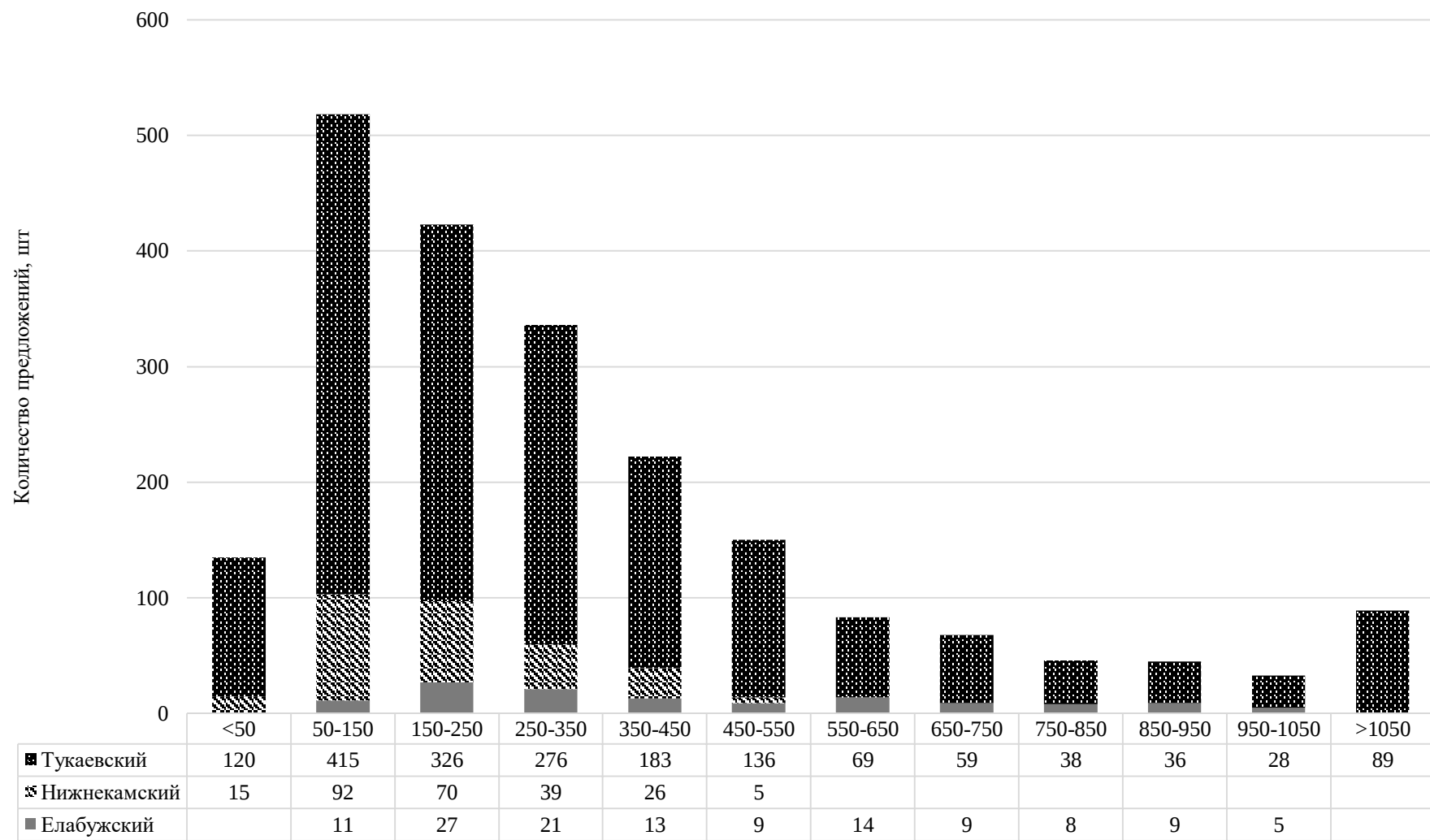


Рис.18. Распределение стоимостей во 2 группе

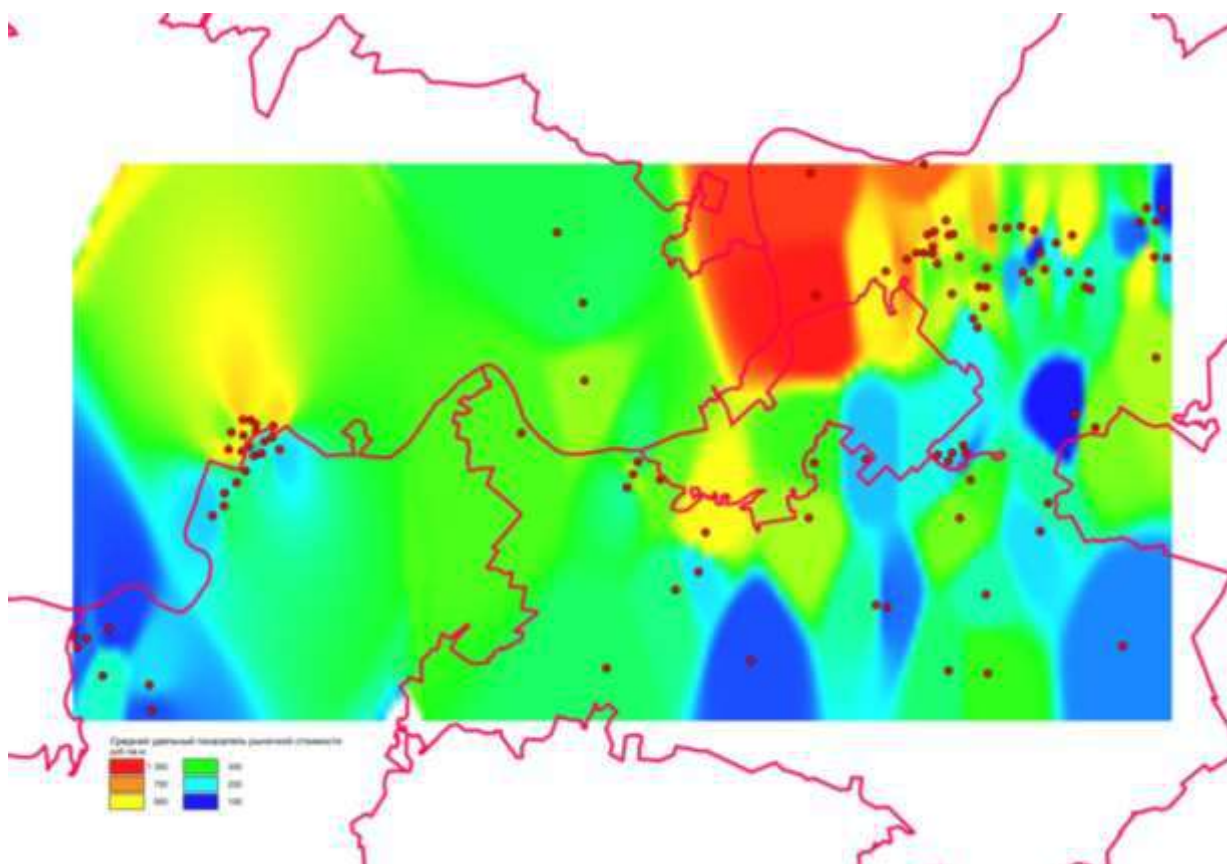


Рис.19. Ценовые зоны 2 группы

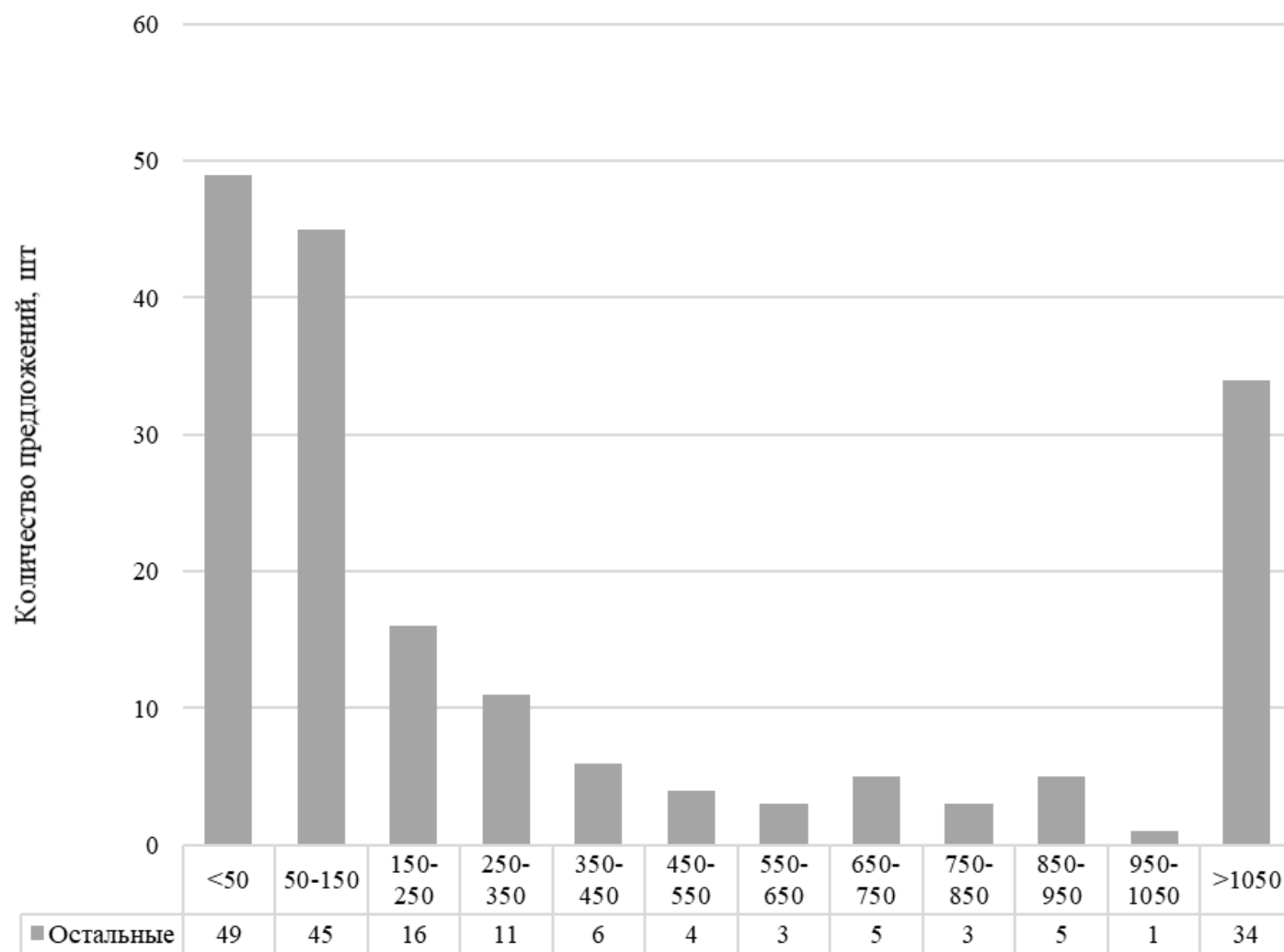


Рис.20. Распределение стоимостей в 3 группе

4.3 Подходы и методы кадастровой оценки

Сравнительный, затратный, доходный подходы используются при проведении государственной кадастровой оценки.

1. Сравнительный подход состоит в сопоставлении цен на сделки-предложения по аналогичным объектам недвижимости. При необходимом количестве информации о сделках с объектами недвижимости используют данный подход. Применяя сравнительный подход, определение кадастровой стоимости выполняется:

- методом статистического моделирования (математическая формула, отображающая связь между кадастровой стоимостью объектов недвижимого имущества и значениями ценообразующих факторов);

- методом типового (эталонного) объекта недвижимости (при недостаточной информации о рыночной цене недвижимого имущества);

- методом моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (при недостатке информации о точном местоположении объекта недвижимости);

- методом индексации прошлых результатов.

2. Затратный подход определяет затраты для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимого имущества. Обычно этот подход используют для определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

3. Доходный подход необходимо применять для определения ожидаемых доходов от использования недвижимости. Кадастровая оценка основывается на характеристиках соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Государственная кадастровая оценка земель с разрешенным видом использования «Садоводство» проводилась сравнительным подходом, методом статистического моделирования, так как возможно обнаружить достаточно достоверной информации по рынку недвижимости и выявить ценообразующих фактор.

4.4. Расчет кадастровой стоимости земельных участков с видом разрешенного использования «Садоводство» в РТ

Распределение по основным характеристикам земельных участков в разрезе муниципальных районов приведено в таблице 6.

Средний размер садоводческого объединения составляет около 29 гектар. Местоположение, как ценообразующий фактор, потенциально влияющие на стоимость земельных участков внутри объединения, слабо выражены.

Таблица 6

Основные характеристики садоводческих земельных участков

Муниципальный район	Количество ЗУ, шт.	Сумма площадей ЗУ, кв. м.	Количество садоводческих объединений, шт.	Среднее количество земельных участков в садоводческом объединении
Агрызский	20	11118,91	6	3,33
Азнакаевский	798	1189268,79	7	114
Алексеевский	584	377153,33	14	41,71
Альметьевский	1419	7659576,97	46	30,85
Бавлинский	2468	1297582,30	19	129,89
Бугульминский	3756	2050475	63	59,62
Буинский	1512	968460,90	19	79,58
Верхнеуслонский	13750	16665166,32	89	154,49
Высокогорский	21912	20917852,76	115	190,54
Елабужский	4440	2718095,22	49	90,61
Заинский	2067	1136783,98	5	413,40
Зеленодольский	26148	11855322,99	131	199,60
Камско-Устьинский	140	560001	1	140
Кукморский	49	946174	7	7
Лаишевский	20936	23255 029,65	73	286,79
Лениногорский	100	3768122	18	5,56
Менделеевский	119	2233984,70	6	19,83
Мензелинский	1288	2404529,92	5	257,60
Муслумовский	555	300946,95	1	555
Нижнекамский	10386	7109342	72	144,25
Нурлатский	152	1416055	24	6,33
Пестречинский	10568	9323192,75	54	195,70
Рыбно-Слободский	119	136891,93	2	59,50
Сармановский	2	535659	2	1
Тукаевский	40469	47950057,09	111	364,59
Чистопольский	576	302374,35	19	30,32

Муниципальный район	Количество ЗУ, шт.	Сумма площадей ЗУ, кв. м.	Количество садоводческих объединений, шт.	Среднее количество земельных участков в садоводческом объединении
Ютазинский	1782	1263512,67	20	89,10
Общий итог	166115	168352730,48	978	169,85

На рисунке 21 приведено распределение земельных участков садоводческих объединений в зависимости от площади. Больше всего земельных участков площадью 400 кв.м. Это объясняется исторически сложившейся со времен СССР необходимой площадью для личных нужд. Площадь 800-1000 кв.м это современные вновь образованные участки (коттеджные поселки). Площадь более 15000 кв.м относится либо к земельным участкам общего пользования (аллеи), либо к объединенным земельным участкам при межевании.

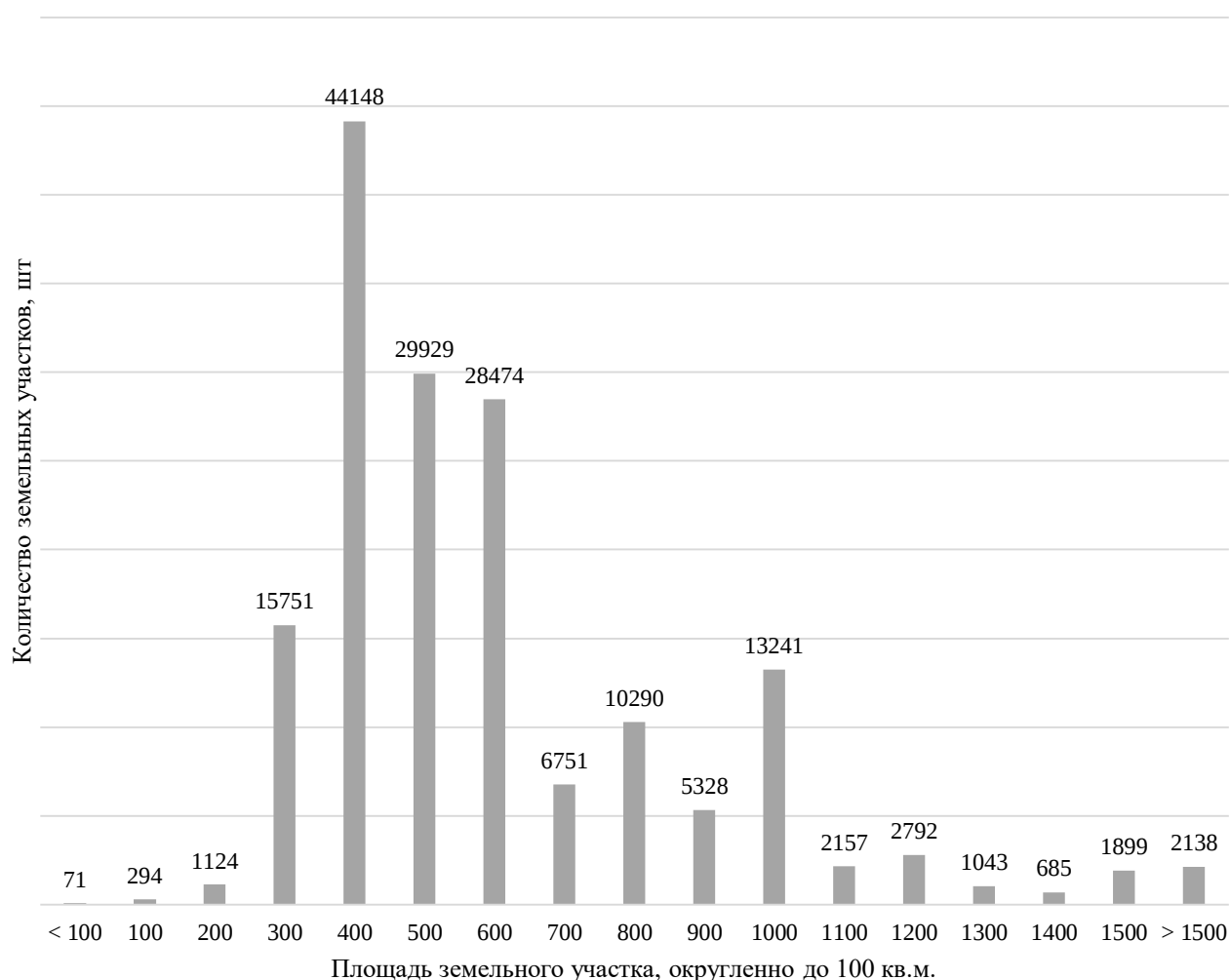


Рис.21. Распределение земельных участков по площадям

В представленном выше рисунке приведено распределение земельных участков садоводческих объединений по площадям. Наиболее часто встречающаяся площадь земельного участка 4 сотки. Наибольшее количество земельных участков (61,73% от общего числа) попадают в диапазон от 4 до 6 соток (исторически сложившийся размер земельного надела под личные нужды населения со времен СССР). Следующие пики распределения наблюдаются на отметках с площадью 8 и 10 соток. Указанные участки относятся к вновь образованным садоводческим объединениям, так называемым «коттеджным посёлкам». Наличие земельных участков с площадью более 15 соток объясняется наличием неразмежеванных садоводческих объединений и наличием в границах объединения размежеванных земель общего пользования.

На рисунке 22 представлено распределение садоводческих объединений по количеству земельных участков. Среднее количество земельных участков в садоводческом объединении составляет 170. Небольшое количество земельных участков в некоторых садоводческих объединениях зависит от уточненных границ (рис.23).

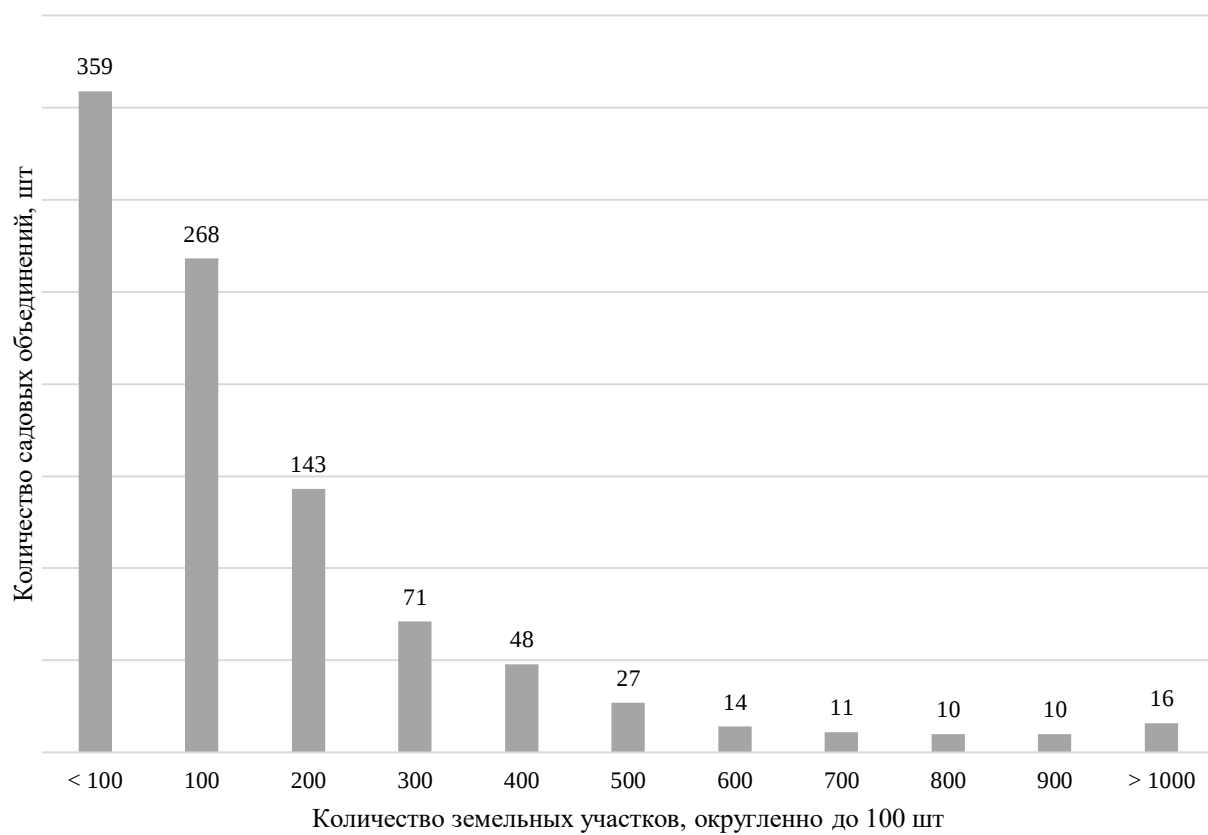


Рис.22. Распределение земельных участков
в садоводческих объединениях

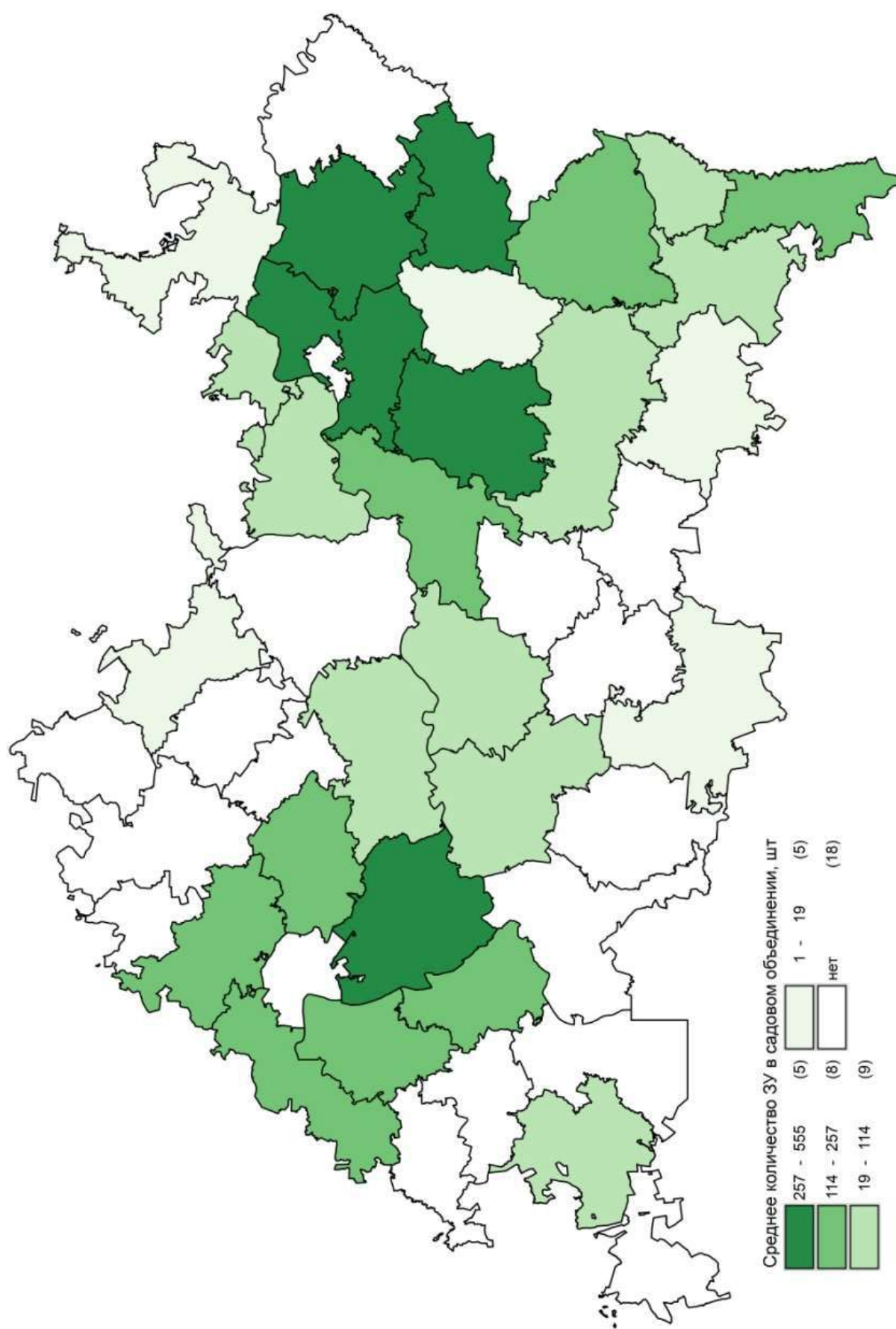


Рис.23. Среднее количество земельных участков в садоводческом объединении

Среднее количество земельных участков в садоводческом объединении составляет 170. В 359 объединениях меньше 100 земельных участков, из них в 200 садоводческих объединениях меньше 10 земельных участков. Большое количество садоводческих объединений с небольшим количеством земельных участков объясняется тем, что есть садоводческие объединения, в которых собственники не размежевали индивидуальные наделы.

Например, СДТ «Волна» (рис.24), расположено в Чистопольском муниципальном районе. Из публичной кадастровой карты с подгруженной картой со спутника [48] видно, что около 50% земельных участков в данном обществе имеют границы, но с установленными границами всего 9 земельных участков.



Рис.24. СНТ «Волна» Чистопольского муниципального района РТ

Кадастровая стоимость земельных участков определялась в три этапа: группирование земельных участков, определение удельного показателя

кадастровой стоимости для каждой группы и, определение кадастровой стоимости земельных участков в составе группы.

Расчет производился по 4 группам, три из которых отличаются по уровню анализируемых рыночных цен, в четвертой группе рынок садоводческих объединений отсутствует.

Первая группа – включает садоводческие объединения Верхнеуслонского, Зеленодольского, Высокогорского, Пестречинского и Лаишевского муниципальных районов, граничащих с г. Казань [19].

Вторая группа – включает садоводческие объединения Тукаевского, Елабужского и Нижнекамского муниципальных районов, граничащих с г. Набережные Челны [19].

Третья группа – включает садоводческие объединения Рыбно-Слободского, Чистопольского, Альметьевского, Камско-Устьинского, Азнакаевского, Лениногорского, Нурлатского, Менделеевского, Бугульминского, Буинского, Алексеевского, Кукморского, и Ютазинского муниципальных районов [19].

Четвертая группа – включает садоводческие объединения Муслимовского, Заинского, Мензелинского, Бавлинского, Агрызского, Сармановского муниципальных районов. В группу включены муниципальные районы, в которых полностью отсутствует рынок садоводческих земельных участков [19].

В первой группе объектов использовались следующие ценообразующие факторы: наличие газоснабжения, расстояние до столицы Республики Татарстан, до водоема, до ближайшей остановки.

Во второй группе объектов использовались следующие ценообразующие факторы: наличие газоснабжения, электричества, расстояние до водоёма и леса.

В третьей группе объектов использовались следующие ценообразующие факторы: наличие водопровода, расстояние до ближайшей остановки.

Если в первой и второй группе у большинства садоводческих объединениях подведено электричество и имеется водоснабжения, а местами и газоснабжение, то в третьей группе газоснабжения нет ни в одной объединении, электричество встречается редко. Для третьей группы, где большинство земельных участков используется как огород, наличие централизованной подачи воды является одним из главных факторов.

Удельный показатель кадастровой стоимости (EGRC) для первой группы уравнение статистической модели: $УПКС = - 567.726024359588 + 647.518382632217 * (\text{газоснабжение}) + 2.22542219566918 * (\text{расстояние до ближайшей остановки}) + 0.0129204936258249 * (\text{расстояние до водоема}) + 3.02539459353343 * (\text{расстояние до г. Казани}).$

Для второй группы: $УПКС = - 123.415079829915 + 72.7561685266489 * (\text{электричество}) + 141.046919247916 * (\text{газоснабжение}) + .00216446371502728 * (\text{расстояние до водоема}) + 0.00627595539642453 * (\text{расстояние до леса}).$

Для третьей группы: $УПКС = - 72.0315089562402 + 91.9033506194426 * (\text{водопровод}) + 84.2387833367976 * (\text{расстояние до ближайшей остановки (до 500 м)}).$

Для четвертой группы использовалось минимальный УПКС земельных участков группы жилой застройки с достаточной информацией о рыночных ценах.

Определение кадастровой стоимости земельных участков в группе – умножения площади земельных участков на УПКС типового земельного участка в группе.

4.5 Результаты государственной кадастровой оценки

Сравнение кадастровой стоимости садоводческих объединений за 2013 и 2018 года приведен в таблице 7.

Таблица 7

**Результаты кадастровой стоимости
садоводческих объединений и их сравнение [19]**

Муниципальн ый район	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость 2013 г, руб	Кадастровая стоимость 2018 г., руб	УПКС 2013, руб/кв.м.	УПКС 2018, руб/кв.м.	Измен ение, %
1 группа	45620521.88	11 794743473.81	12778484843.26	258.54	280.10	8.34
Верхнеуслонс кий	8054392.24	1775650618.06	1993337726.44	220.46	247.48	12.26
Высокогорск ий	9758237.50	2772551734.93	2991572524.44	284.12	306.57	7.90
Зеленодольск ий	11233432.41	2828551563.38	2906911748.07	251.80	258.77	2.77
Лаишевский	10955314.37	2949404691.92	3261307122.36	269.22	297.69	10.58
Пестречински й	5619145.36	1468584865.52	1625355721.95	261.35	289.25	10.67
2 группа	26961616.71	2907530656.31	3076171710.97	107.84	114.09	5.80
Елабужский	636074.22	63352429.70	74079601.12	99.60	116.46	16.93
Нижекамски й	2958524.00	345045436.22	358108180.27	116.63	121.04	3.79
Тукаевский	23367018.49	2499132790.39	2643983929.58	106.95	113.15	5.80
3 группа	3453439.51	310127127.65	66217182.77	89.80	19.17	-78.65
Агрызский	6629.91	491479.98	159515.63	74.13	24.06	-67.54
Бавлинский	1279870.81	100398756.47	24189558.31	78.44	18.90	-75.91
Заинский	1130897.87	120727019.98	23952416.97	106.75	21.18	-80.16
Мензелински й	620381.92	55394318.69	10633346.18	89.29	17.14	-80.80
Сармановски й	415659.00	33115552.53	7282345.68	79.67	17.52	-78.01
4 группа	5741360.66	487928633.33	488355648.07	84.98	85.06	0.09
Азнакаевский	240813.15	34696566.69	28252768.84	144.08	117.32	-18.57
Алексеевский	368160.29	36384918.33	31374409.57	98.83	85.22	-13.77
Альметьевски й	928204.08	79360787.45	84893245.77	85.50	91.46	6.97
Бугульминск ий	1884559.00	156479884.79	164902395.50	83.03	87.50	5.38
Буинский	964094.74	78125235.98	76275881.23	81.03	79.12	-2.37
Кукморский	512355.00	42280960.74	34471244.40	82.52	67.28	-18.47
Лениногорск ий	5275.00	450934.27	378364.04	85.49	71.73	-16.09
Менделеевск ий	474487.28	33526039.59	34715323.98	70.66	73.16	3.55
Нурлатский	302953.00	19791298.20	27194186.72	65.33	89.76	37.40
Рыбно- Слободский	18362.08	3118982.91	1912777.88	169.86	104.17	-38.67
Чистопольски й	17911.50	2242374.24	2320310.67	125.19	129.54	3.48
Ютазинский	24185.54	1470650.14	1664739.47	60.81	68.83	13.20
Общий итог	81776938.76	1550329891.10	16409229385.07	189.54	200.66	5.86

На рисунке 25 представлены наглядно уровни рыночных стоимостей. Рыночная информация представлена не на все садоводческие объединения, поэтому уровень кадастровой стоимости ниже средних значений. Продажи земельных участков чаще всего происходят с выгодными по местоположению земельными участками. От кадастровой стоимости зависит сумма налогообложения, которое не должно превышать 1,5% от кадастровой стоимости.

В целом по Республике Татарстан по земельным участкам, отведенным для садоводства, произошел незначительный рост кадастровой стоимости – 5.86%. Проанализировав таблицу, можно сделать следующие выводы:

- в первой группе максимальный рост кадастровой стоимости;
- во второй группе рост кадастровой стоимости соответствует среднереспубликанскому уровню;
- в третьей группе резкое снижение кадастровой стоимости (-78,65%), т.к. рынок полностью отсутствует;
- в четвертой группе, с наименее активным рынком, кадастровая стоимость осталась на уровне 2013 года.

Локальные изменения по муниципальным районам внутри групп объясняются малыми абсолютными значениями УПКС в прошлом туре государственной кадастровой оценки. Например, в Нурлатском муниципальном районе кадастровая стоимость увеличилась на 37,4% с 65.3 до 89.76 рублей за 1 кв. м. Показатель кадастровой стоимости у Нурлатского муниципального района в 2013 году один из самых низких среди всех муниципальных районов республики.

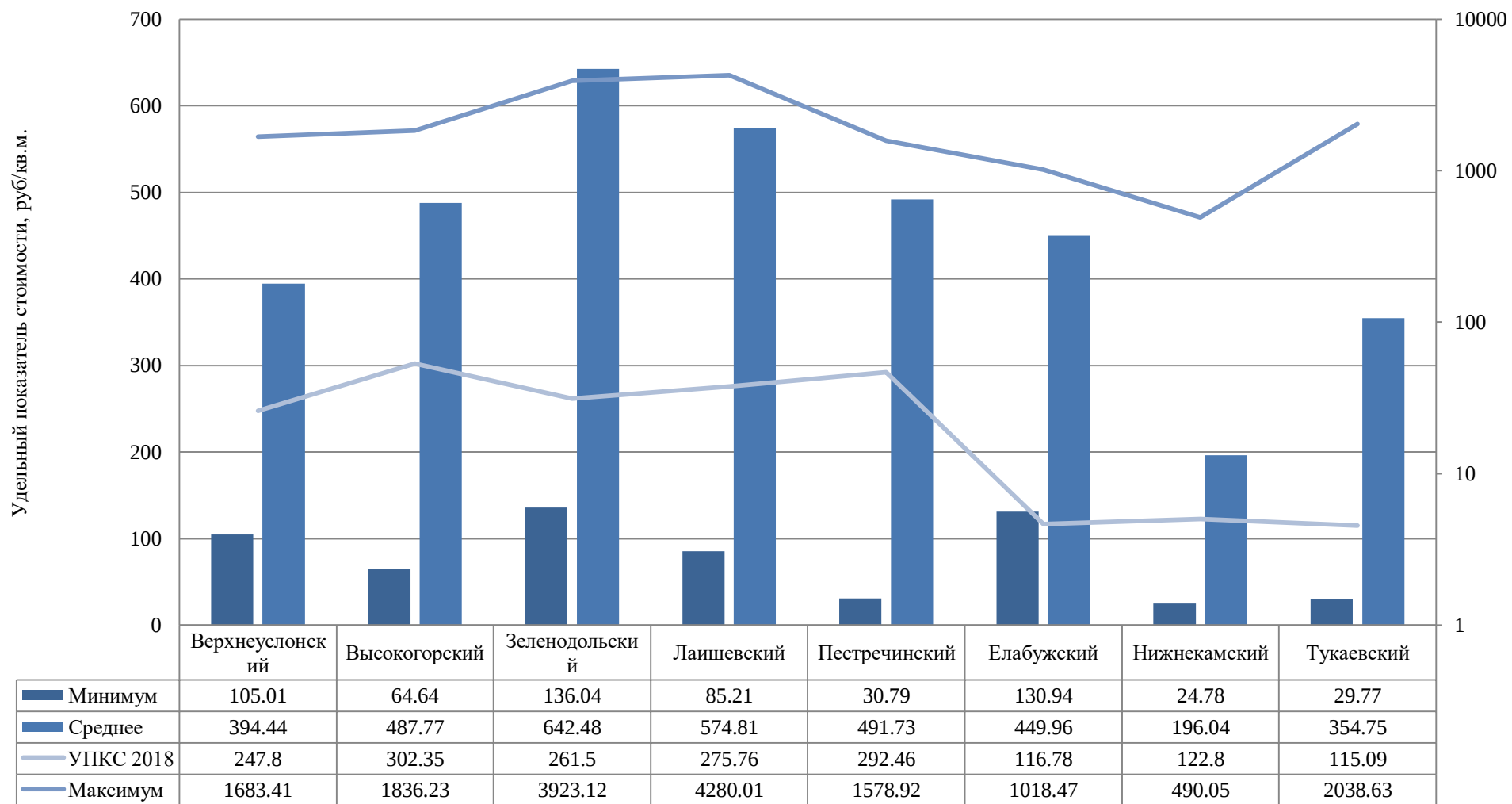


Рис.25. Сравнение кадастровой стоимости и рыночной информации по садоводческим объединениям

На рисунке обозначены уровни рыночных стоимостей. Минимальные и средние значения в виде гистограмм (левая шкала), максимальные значения в виде точечной линии (правая шкала). Так как максимальные значения существенно превышают другие значения, для них приведена отдельная логарифмическая шкала значений. Средние значения удельного показателя кадастровой стоимости представлены черной линией (левая шкала значений). Уровень УПКС незначительно отличается от значений предыдущей таблице, так как в таблице представлена выборка, в данной же диаграмме учтены все объекты оценки в соответствующих муниципальных районах. Наблюдаем следующее, уровень кадастровой стоимости ниже (местами существенно) средних значений собранной рыночной информации. Объясняется это тем, что рыночная информация представлена не на все садоводческие объединения, которые имеются в конкретном муниципальном районе. Продажи земельных участков чаще всего приурочены к благоустроенным (в плане коммуникаций) и наиболее выгодными по местоположению садоводческим объединениям.

Глава V. ПРИРОДООХРАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ В КОМПЛЕКСЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ. БЕЗОПАСНОСТЬ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФИЗИЧЕСКАЯ КУЛЬТУРА НА ПРОИЗВОДСТВЕ

5.1 Охрана окружающей среды

Одной из задач землеустройства является реализация земельной и экологической политики, с помощью государственной поддержки землеустройства при осуществлении территориального планирования, освоения и улучшения земель. Для поддержания экологического баланса проведение землеустроительных работ по инвентаризации, оценке качества и охраны земель, должны предшествовать остальным землеустроительным действиям.

Охрана земель является неотъемлемой частью процесса ее рационального использования. Цели охраны земель должны предполагать предотвращение деградации, загрязнения, захламления используемых угодий.

При проектировании землеустроительных работ должны решаться вопросы вовлечения заброшенных земель в государственный оборот, прекращение и предотвращение антропогенных воздействий на землю, охраны лесного, водного фонда и атмосферы от загрязнения, защиты земель от эрозии, засоления, заболачивания [33].

Модель землеустроительного обеспечения охраны земельных ресурсов представлена на рисунке 26.

Экологическое состояние на территории Республики Татарстан стабильное. В республике предпринимаются мероприятия по улучшению экологической обстановки, снижению негативного воздействия на окружающую среду, рационального использования природной базы [19].

Экологический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей кадастровой оценки не учитывается.

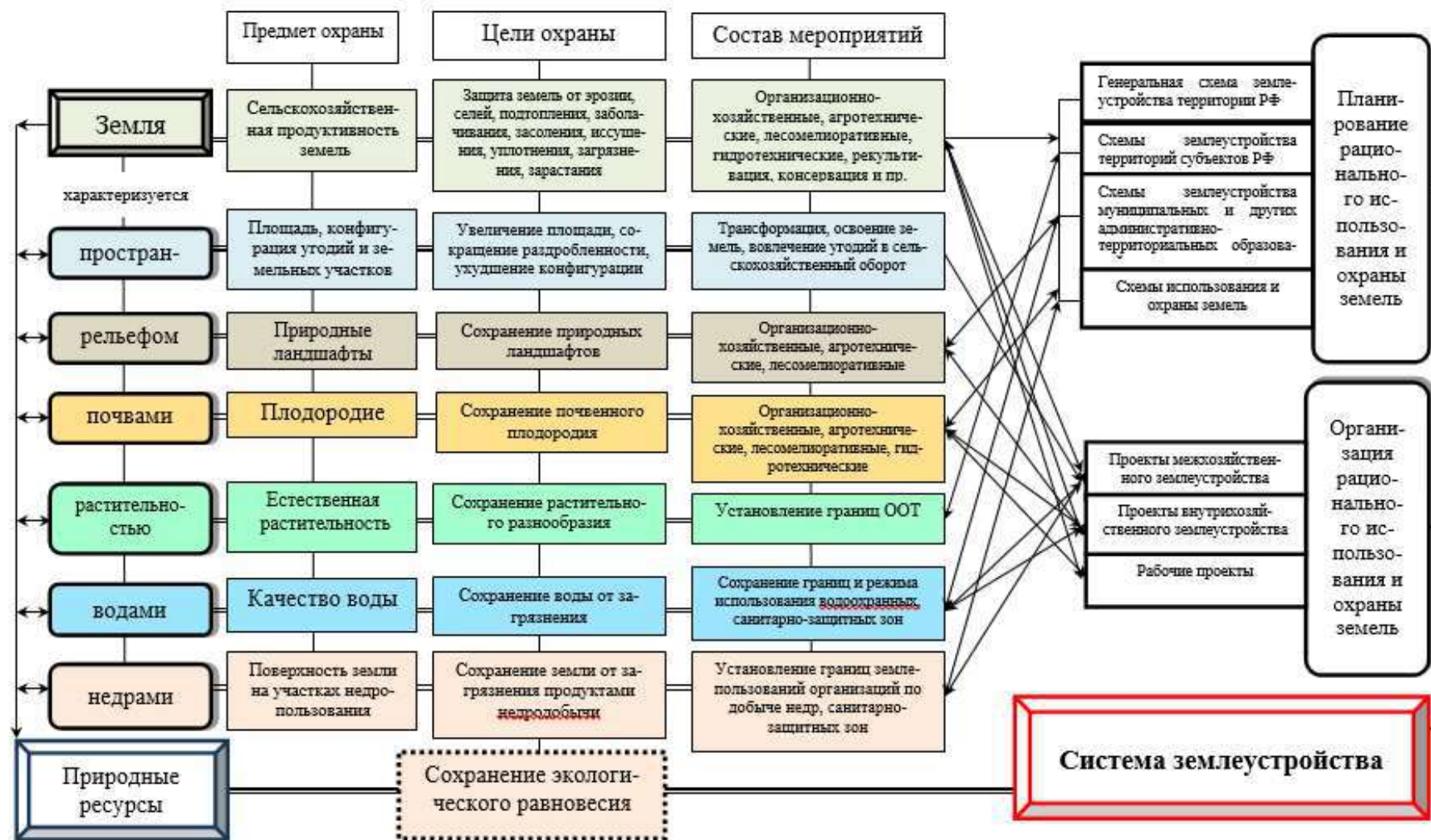


Рис.26. Модель землеустроительного обеспечения охраны земельных ресурсов [33]

5.2 Мероприятия по охране земель в землеустройстве

Принцип приоритета экологических требований над экономическим использованием земель при проведении землеустройства соблюдается согласно ст.1 Земельного кодекса РФ [4]. При этом учитывается эффект землеустроительных работ, который выражается экологическим, социальным и экономическим эффектом.

Эффект связанный с ростом доходов, зависящих от оптимизации производства и его территориальным размещением – это экономический эффект.

Улучшение социальных условий жизни, путем защиты прав и интересов землепользователей и правообладателей представляет собой социальный эффект.

Разрабатываемые землеустроительные документы, включающие экологическую основу, связанные с улучшением земель и ее защиту от неблагоприятных природных и антропогенных воздействий – это цель экологического эффекта, выраженный в улучшении окружающей среды.

Земля, имеющая статус природных ресурсов и объекта недвижимого имущества, затрудняет включение землеустройства в систему мероприятий по охране окружающей среды. Необходимо изменить отношение к земельным ресурсам, воспринимая ее, в первую очередь, как бесценный объект окружающей среды, а затем уже как предмет, имеющий экономическую ценность.

Таким образом, землеустройство, как институт земельного права, включающий в себя задачу охраны земель и других природных ресурсов, должен учитывать природоохранные мероприятия и воплощать их в системе по охране широкого спектра компонентов окружающей среды.

5.3 Безопасность при выполнении землеустроительных работ

В силу того, что землеустроительные работы включают в себя полевой и камеральный процесс, является важным вопрос создания условий, обеспечивающий работоспособность и здоровье наемного работника при выполнении договорных обязанностей.

Сотрудники любого предприятия, связанные с инженерно-землеустроительными работами, допускаются к выполнению работ в возрасте старше 18 лет, при обязательном прохождении медицинского обследования, имеющие профессиональные знания по подходящей специальности и прошедших инструктаж по технике безопасности при приеме на работу.

Выполняя полевых работ, сотрудники проходят обучение и инструктаж по технике безопасности по выполняемым видам работ. Все инженеры и техники обеспечиваются спецодеждой и средствами индивидуальной защиты. Одним из важнейших мероприятий по охране труда и технике безопасности в полевых условиях являются общая санитарная подготовка и гигиена труда.

Перед выездом на участок работ руководитель полевого подразделения обязан проверить каждого работника на соответствие надетой им спецодежды, других средств индивидуальной защиты, а также проверить наличие необходимых материалов, инструментов и оборудования. Непосредственно, при определении координат поворотных точек границ участка застроенной территории, желательно использовать метод спутниковых геодезических измерений, способ угловых засечек и аналитических построений.

Выполнение камеральных работ ведется в помещениях, следовательно, необходимо обеспечить трудящимся комфортные условия. Это относится к безопасности пребывания, воздушной среде, температуре в помещении, внешних раздражающих факторов. Соблюдение норм освещения рабочего места (коэффициент естественного освещения не менее 1,6%), влажность

воздуха 40-60% температура в помещении +22 - +25 °С и площадь не менее 4,5 кв.м на одного работника – все это необходимо для безопасного и удобного выполнения работ.

Неблагоприятное и раздражительное влияние на организм человека оказывает шум, поэтому уровень шума не должен превышать более 50 децибел.

В непосредственной близости к рабочему месту должны располагаться средства пожаротушения. В здании должны быть свободные эксплуатационные выходы, наличие в исправном состоянии пожарных кранов.

Для того чтобы предотвратить возникновение утомления, необходимо соблюдать рациональный режим труда и отдыха, помимо рабочего пространства необходима комната отдыха. Это обеспечит здоровье и работоспособность сотрудникам, выполняющим камеральную обработку.

5.4 Физическая культура для трудящихся

Физическое воспитание составная часть культуры общества, о которой не следует забывать. Благодаря физическим занятиям сохраняется и поддерживается здоровье, освоение трудовой специальности и адаптация к условиям труда работника. Производственная физическая культура подразумевает рационально выбранный систематический подход для осуществления физических упражнений. Такая физическая нагрузка направлена на сохранение дееспособности человека в общественном производстве, готовности наилучшим образом действовать в условиях профессиональной трудовой деятельности.

Занятия спортом повышают трудоспособность работников в 1-8%, а также снижает риск производственного травматизма, различного рода заболеваемости, в большинстве случаев простудных и заболеваний сердечнососудистой системы. На этот показатель влияют все виды и формы производственной физической культуры, занятия спортом.

Физические упражнения и производственная гимнастика, анализируя научные исследования, оптимизируют режим труда и отдыха, принося огромную пользу для здоровья каждого сотрудника предприятия.

Кроме производственной гимнастики для поддержания работоспособности в течении рабочего дня применяются массаж, воздушные и водные процедуры, психорегулирующие занятия. Такой подход способствуют восстановлению работоспособности, закаливанию организма, оздоровлению и адаптационных способностей к окружающей среде.

Основой физкультурно-оздоровительной работы на предприятии в условиях рынка должна дифференцированное использование средств физической культуры и первичная профилактика простудных заболеваний трудящихся и их детей [28].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Многогранность феномена землеустроительных работ рассматривается в законодательстве, в фундаментальных научных трудах, как общепризнанный институт земельного права, ключевым инструментом реализации земельной политики и социально-экономического прогресса.

Экономический фактор, связывающий землеустройство и кадастровую оценку земель, формирует представление о направлениях дальнейшего развития, которое обеспечит стабильность и финансовую устойчивость для республики и страны в целом.

Единая методология, как основа принципа проведения государственной кадастровой оценки, отвечает за основную характеристику объекта недвижимости – кадастровую стоимость. На основе кадастровой стоимости объекта недвижимости создается база для создания системы налогообложения и расчет справедливого налога на землю, а также решаются вопросы о рациональном использовании земли.

Вопросы проведения ГКО остаются актуальными, так как многие землепользователи оспаривают рассчитанную кадастровую стоимость. Процедура выполнения кадастровой оценки сложный механизм, включающий в себя сбор статистических документов и материалов, которые необходимо досконально изучить, проверить точность, достоверность полученной информации и только после этого приступать к оценке.

Система налогообложения недвижимости прочно связана с массовой оценкой объектов недвижимости. Так как в качестве налоговой базы налога на недвижимость была выбрана стоимость недвижимости, формирование, становление и развитие систем массовой кадастровой оценки вызвало развитие системы налогообложения. Это, с одной стороны, определяет роль и место массовой оценки недвижимости, с другой – требует рассмотрения ее эволюции через призму целей и задач налогообложения.

Понятие «кадастровая оценка» законодательно определено как процесс, состоящий из последовательно выполняемых этапов. Новое наполнение

понятия «кадастровая оценка» будет связано с применением системного подхода, формированием системы кадастровой оценки, виды обеспечения которой будут соответствовать ее уровню зрелости на различных этапах развития.

На данном этапе развития Единого государственного реестра недвижимости определение кадастровой стоимости любого учтенного объекта— обязательная процедура, осуществляемая уполномоченными государственными структурами.

В выпускной квалификационной работе были рассмотрены основные этапы проведения государственной кадастровой оценки, методики расчета кадастровой стоимости и применение данных кадастровой оценки земель при землеустройстве. По итогу выполнения выпускной квалификационной работы были сделаны следующие выводы:

- субъекты права, имеющие статус собственника, — обладают субъективными обязанностями, связанными с налогообложением;
- потребность сопровождать землеустроительные работы проведением государственной кадастровой оценки земель объясняется установлением справедливого налогообложения, которое зависит от уникальных характеристик земельного участка;
- кадастровая стоимость оказывает влияние на рыночную цену земельного участка, а в дальнейшем является базой для расчета налога;
- кадастровая стоимость определяет стоимость дальнейшей эксплуатации земельного участка;
- рынок земельных участков наиболее активный, несмотря на сложную геополитическую ситуацию;
- от правильного и полного проведения землеустроительных работ связанных с установлением границ и уточнением основных характеристик земельного участка зависит его кадастровая стоимость, и доход бюджета, пополняемый за счет налога на землю, муниципального образования и республики в целом.

Результаты государственной кадастровой оценки используются для развития территориального устройства, повышения мотивации органов местного самоуправления, для установки справедливого и экономически целесообразного налога на владение недвижимостью.

На систему кадастровой оценки, оказывает влияние изменения в ее информационном окружении, которое включает как существующий информационный ресурс – ЕГРН, так и Фонд данных кадастровой оценки недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020г.);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» N190-ФЗ от 29.12.2004г. (ред. от 08.12.2020г.);
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» N51-ФЗ от 30.11.1994г. (ред. от 31.07.2020);
4. Земельный кодекс Российской Федерации N136-ФЗ от 25.10.2001г. (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021г.);
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) N117-ФЗ от 05.08.2000г. (ред. от 15.10.2020г.);
6. Федеральный закон N7-ФЗ «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002г. (ред. от 31.07.2020г.);
7. Федеральный закон N78-ФЗ «О землеустройстве» от 18.06.2001г. (ред. от 01.01.2020г.);
8. Федеральный закон N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с изм. на 31.07.2020г.);
9. Федеральный закон N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г. (ред. от 08.12.2020г.);
10. Федеральный закон N221-ФЗ «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007г. (ред. от 30.12.2020г.);
11. Федеральный закон N237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021г.);
12. Постановление Правительства РФ N523 «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки» от 04.05.2017г. (ред. от 07.09.2020);
13. Постановление Правительства РФ N945 «О государственной кадастровой оценке земель» от 25.08.1999г.

14. Приказ Минэкономразвития России N226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 12.05.2017г. (ред. от 09.09.2019г.)

15. Приказ Минэкономразвития России N284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» от 09.06.2017г.

16. Приказ Минэкономразвития России N508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N4)» от 22.10.2010г. (ред. от 22.06.2015г.)

17. Приказ Минэкономразвития России N611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N7)» от 25.09.2014г.

18. Постановление Правительства РФ N316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 08.04.2000г. (ред. от 30.06.2010г.) (утратил силу)

19. Отчет №1-2018-СХ Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Татарстан по состоянию на 01.01.2018г. [Текст] / Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки» (ГБУ «ЦГКО»). – Казань, 2019. – 461 с.;

20. Васенев И.И. Кадастровая оценка, учет и регистрация земель. Интерактивный курс [Текст] (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений) / И.И. Васенев, М.М. Гераськин, О.А. Макаров , А.А. Куликов. / под ред. проф. И.И. Васенева – М.: РГАУ-МСХА, 2010. - 330 с.;

21. Волков С.Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. Т.1[Текст] (Учебники и учебные пособия для студентов высш. учеб. заведений). – М.: Колос, 2001. – 496 с.;

22. Волков С.Н. Основы землеустройства [Текст] (учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений). – М.: Москва, 2015. – 280 с.;

23. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости [Текст] / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, 2002. – 491 с.;

24. Непоклонов В.Б. Эффективность применения данных кадастра недвижимости и мониторинга земель [Текст]: методические указания / В.Б. Непоклонов В.Б., И.А. Хабарова, С.С. Дручинин. – М.: МИИГАиК, 2017.- 32 с.;

25. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст]: учебн. пос. для вузов. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2014. – 140с.;

26. Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст]: в 2 томах / Дж. Эккерт, Р. Дж. Глаудеманс, Р. Р. Олми. – М.: Рос. о-во оценщиков, 1997. – Т.1-2.;

27. Вессели, Р. Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения – российский и зарубежный опыт [Текст] / Р. Вессели, А.В. Ланкин // Экономические стратегии. – 2008. – № 2. – С. 124-131;

28. Бараковских К.Н. Значение производственной физической культуры в профессиональной деятельности работников предприятия [Текст] / К.Н. Бараковских, О.М. Пермяков // Российский государственный профессионально-педагогический университет, г. Екатеринбург. – 2018. – С. 660-663;

29. Губанищева М.А. Основные направления совершенствования системы государственной кадастровой оценки [Текст] / М.А. Губанищева // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – №2. – С. 42-49;

30. Жданова Р.В. Особенности нормативно-правового регулирования государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на

современном этапе [Текст] / Р.В. Жданова // Московский экономический журнал. – 2019. – №3. – С. 59-65;

31. Жданова Р.В. Применение результатов государственной кадастровой оценки при управлении земельными ресурсами [Текст] / Р.В. Жданова, А.В. Матвеева // МСХ. – 2019. – №3. – С. 35-37;

32. Жданова Р.В. Совершенствование методики определения кадастровой стоимости для налогообложения недвижимости / Р.В. Жданова, М.В. Минушина [Текст] // МСХ. – 2019. – №6. – 43-45;

33. Колмыков А.В. Охрана земель как неотъемлемая часть процесса рационального их использования

34. Лусегенова З.С. Государственное регулирование института кадастровой оценки объектов недвижимости [Текст] / З.С. Лусегенова // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2019. – №2. – С. 102-106;

35. Федотова М.А. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости [Текст] / М.А. Федотова, В.В. Григорьев // Экономика и управление. – 2015. – №2. – С. 101-106;

36. Федотова Т.А. Анализ современных особенностей методики оценки кадастровой стоимости земель [Текст] / Т.А. Федотова, С.А. Баронин, И.В. Попова // Налоги и налогообложение. – 2019. – №3. – С. 24-32;

37. Яковлева И.Н. Актуальные проблемы государственной кадастровой оценки [Текст] // E-Scio. – 2020. – №4 (43);

38. Marianne Tissier Mass Appraisal For Property Taxation [Текст] / Marianne Tissier, C. F. Sirmans: IVSC Technical Paper, March 2005. – 23 с.;

39. Standard on Ratio Studies [Текст]: Approved, January 2010. – 64 с.;

40. Randall S. Guttery Mass Appraisal: An Introduction to Multiple Regression Analysis for Real Estate Valuation [Текст]: Journal of Real Estate Practice and Education, 2004. – 15 с.;

41. Avito [Электронный ресурс]. – URL: www.avito.ru. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 14.09.2020);

42. Административно-территориальное деление: Официальный Татарстан [Электронный ресурс]. – URL: <https://tatarstan.ru/about/administration.htm>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 03.08.2020);

43. ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» Республики Татарстан»: Официальный Татарстан [Электронный ресурс]. – URL: <https://cgko.tatarstan.ru/gosudarstvennaya-kadaastrovaya-otsenka.htm>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 21.12.2020);

44. Географическое положение и климат: Официальный Татарстан [Электронный ресурс]. – URL: <https://tatarstan.ru/about/geography.htm>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 03.08.2020);

45. Как рассчитать кадастровую стоимость в 2020 году: Росреестр Онлайн [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestor.info/kak-rasschitat-kadastruvuju-stoimost>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 16.09.2020);

46. Население: Официальный Татарстан [Электронный ресурс]. – URL: <https://tatarstan.ru/about/population.htm>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 03.08.2020);

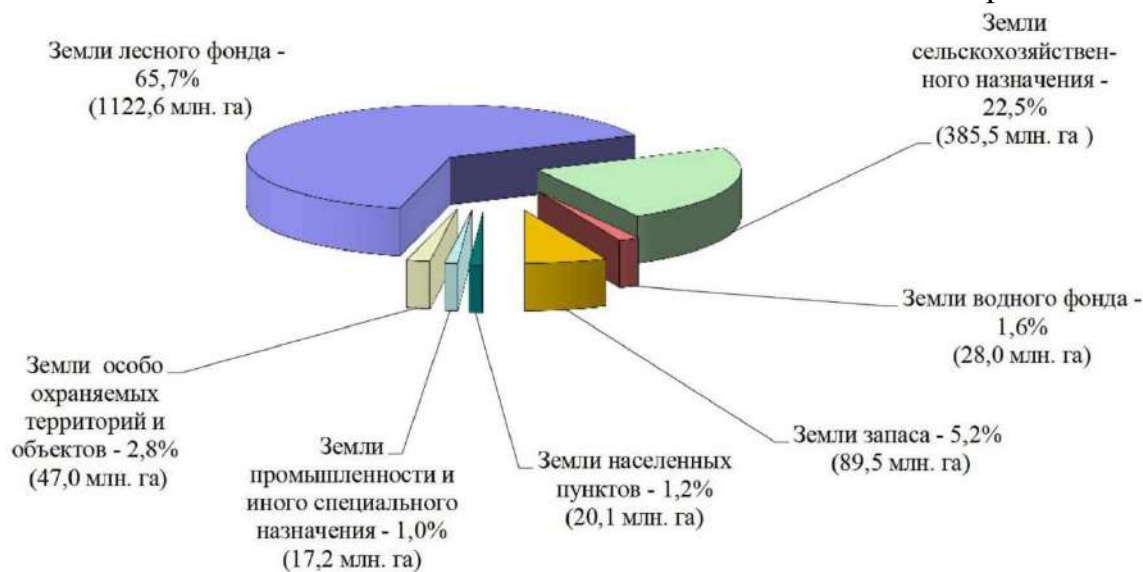
47. Численность населения муниципальных образований Республики Татарстан на начало 2018 года: Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан [Электронный ресурс]. – URL: http://tatstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tatstat/ru/statistics/population/. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 03.08.2020);

48. Публичная кадастровая карта: Картографическая основа РФ [Электронный ресурс]. – URL: <http://pkk5.ru/>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 25.11.2020);

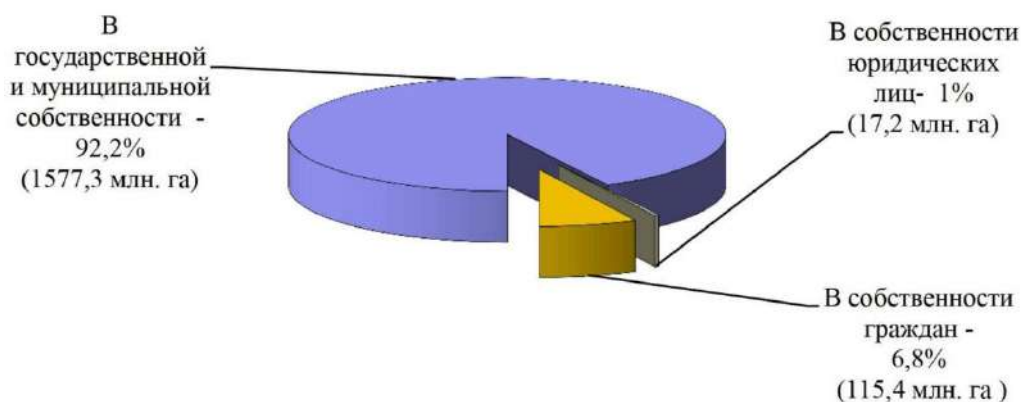
49. Экономика Республики Татарстан: Официальный Татарстан [Электронный ресурс]. – URL: <https://tatarstan.ru/about/economy.htm>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 03.08.2020).

ПРИЛОЖЕНИЯ

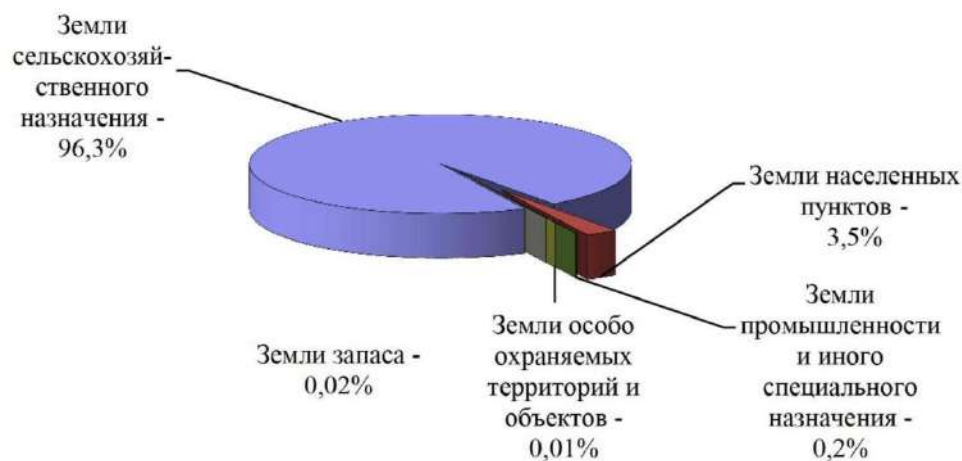
Приложение А



Структура земельного фонда РФ по категориям земель¹

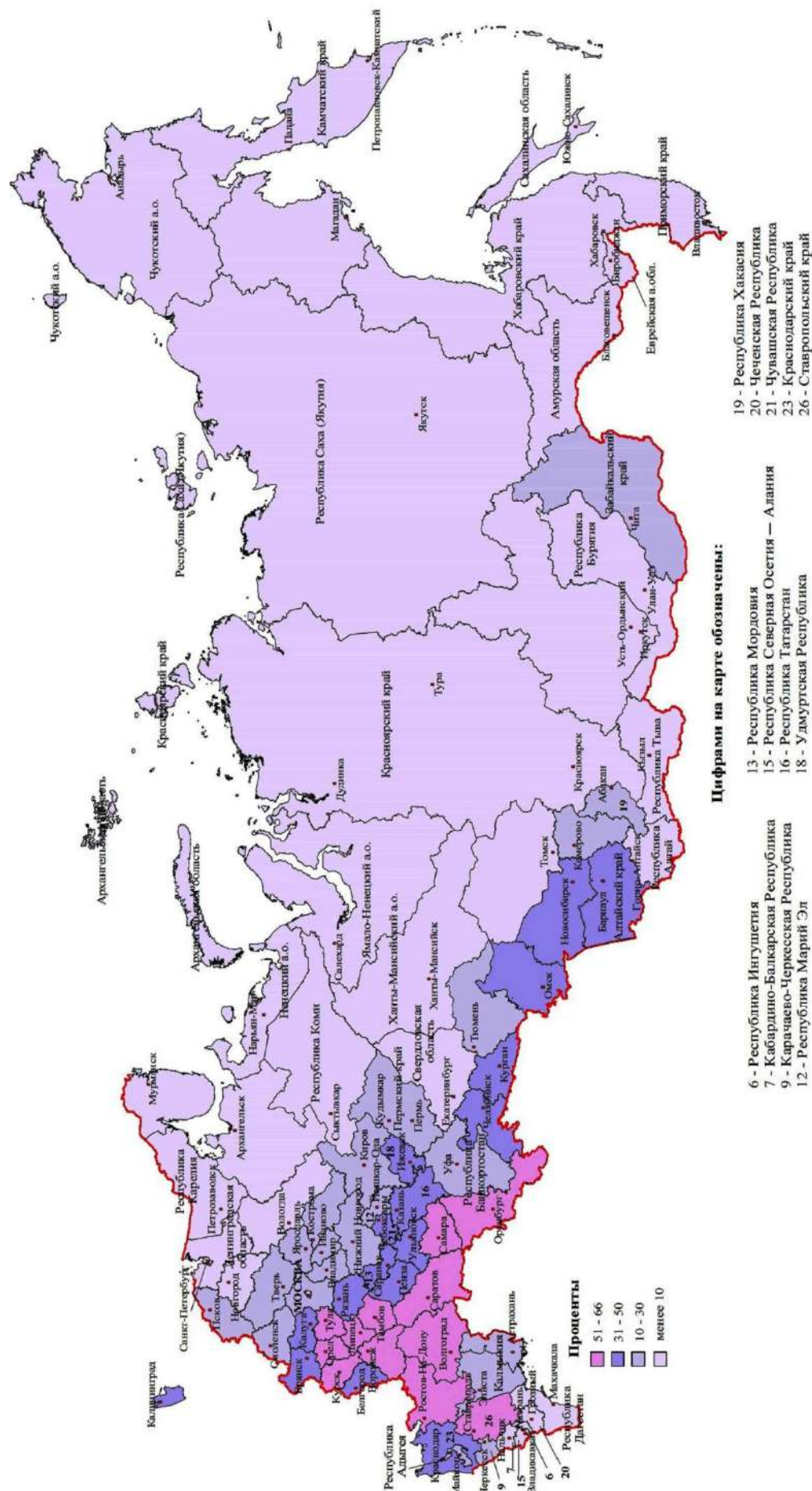


Структура земельного фонда РФ по формам собственности²

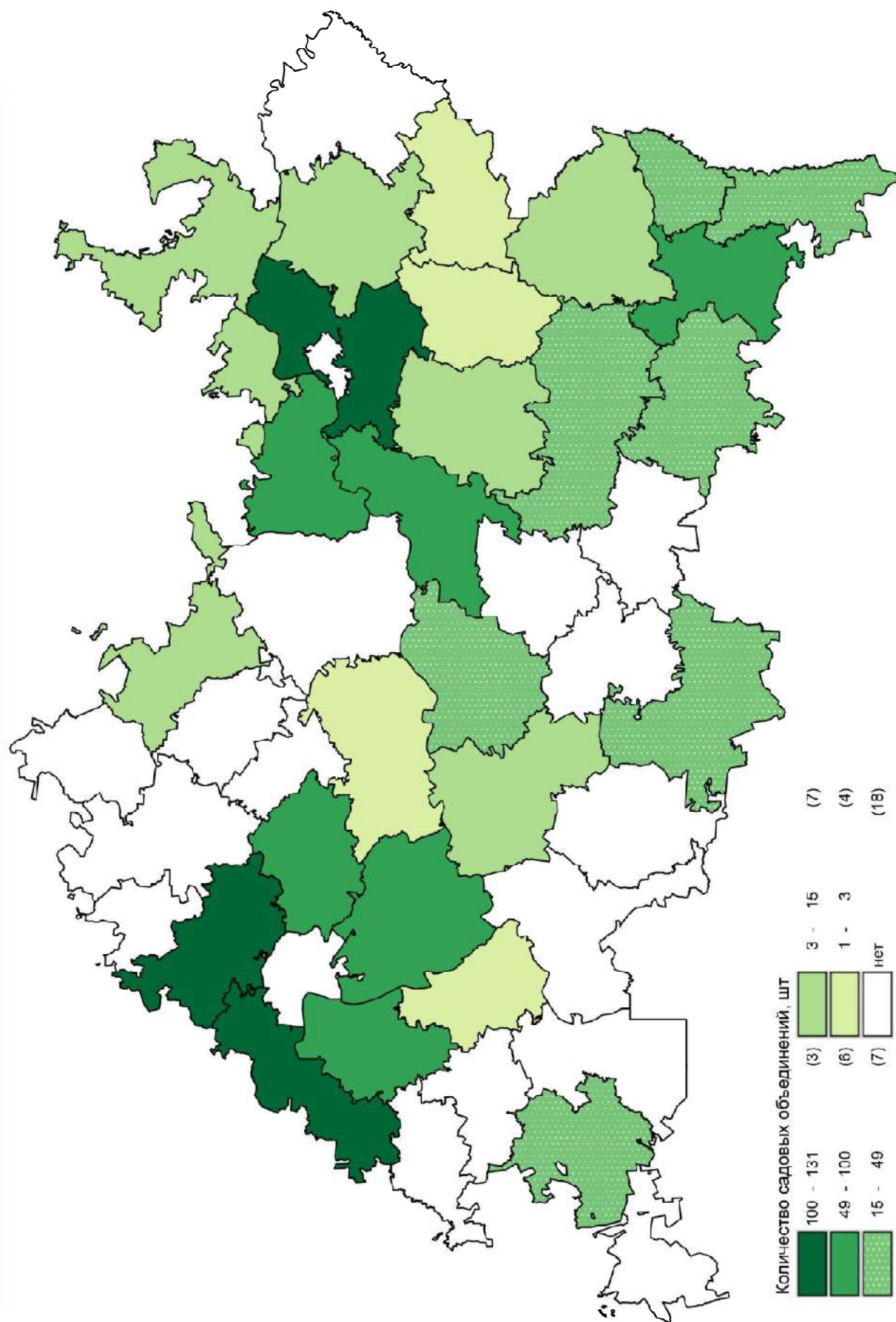


Структура земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, по категориям земель³

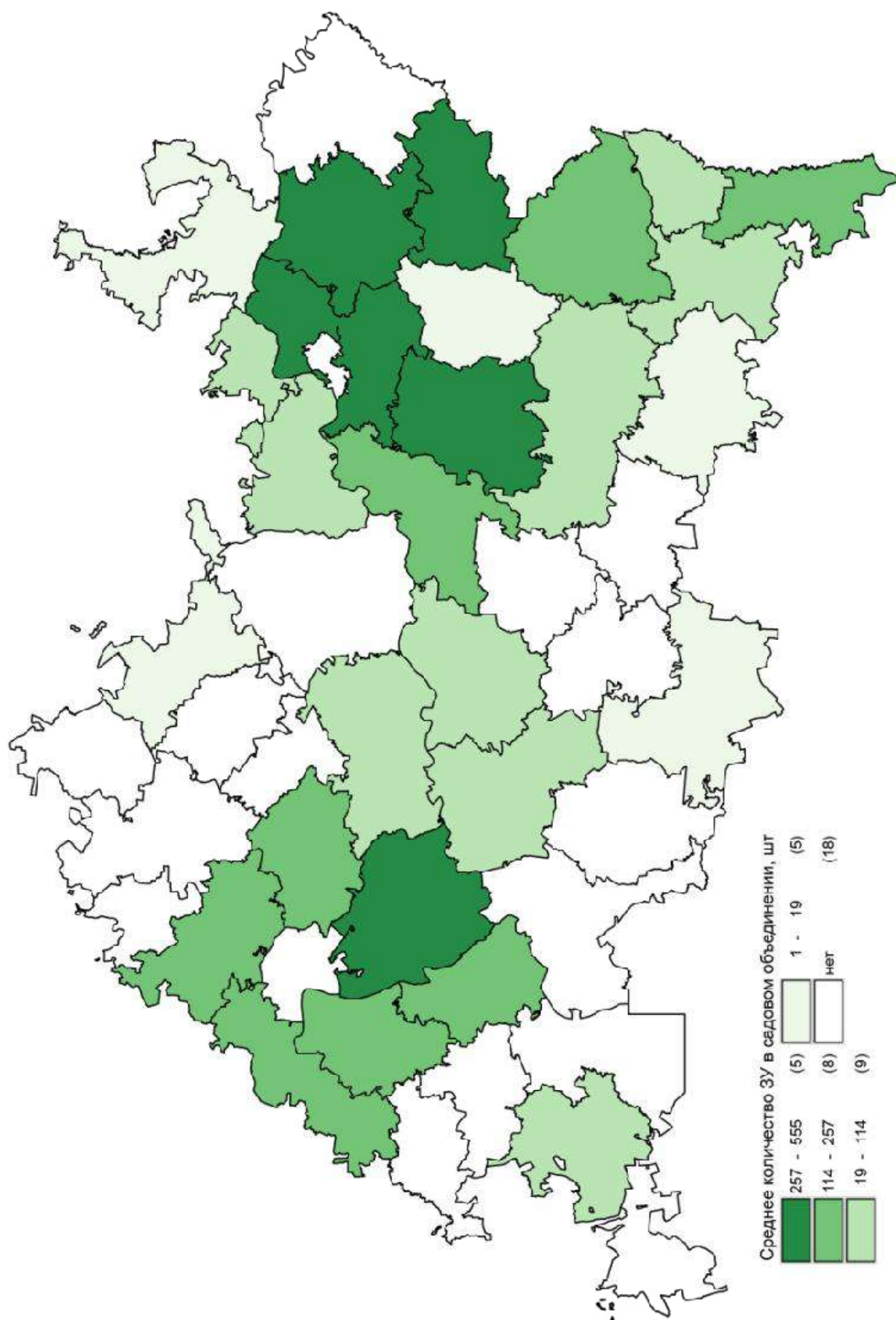
¹, ², ³ Сайт Росреестр Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [URL: <https://rosreestr.ru/>]



Доля приватизированных земель в общей площади субъектов Российской Федерации



Распределение садоводческих объединений по муниципальным районам



Среднее количество земельных участков в садоводческом объединении

СПРАВКА

о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований

Проверка выполнена в системе
Антиплагиат.ВУЗ

Маликов А.Р.

каф. землеустройства и кадастров

Выпускная квалификационная работа

ВКР Применение данных кадастровой оценки земель при землеустройстве

ВКР Маликов А.Р..pdf

15.57 %

0.00 %

15.55 %

68.87 %

20:26:17 01 февраля 2021г.

Модуль поиска ИПС "Адилет"; Модуль выделения библиографических записей; Сводная коллекция ЭБС; Модуль поиска "Интернет Плюс"; Коллекция РГБ; Цитирование; Переводные заимствования (RuEn); Модуль поиска переводных заимствований по eLibrary (EnRu); Модуль поиска переводных заимствований по интернет (EnRu); Коллекция eLIBRARY.RU; Коллекция ГАРАНТ; Модуль поиска "КГАУ"; Коллекция Медицина; Диссертации и авторефераты НББ; Модуль поиска перефразирований eLIBRARY.RU; Модуль поиска перефразирований Интернет; Коллекция Патенты; Модуль поиска общеупотребительных выражений; Кольцо вузов; Переводные заимствования

Сочнева Светлана Викторовна

ФИО проверяющего

01.02.2021г.

Соч

Подпись проверяющего



Ответ на вопрос, является ли обнаруженное заимствование корректным, система оставляет на усмотрение проверяющего. Предоставленная информация не подлежит использованию в коммерческих целях.