*Киреева Полина Валерьевна, студент.*

*Научный руководитель: Корнилова Анна Дмитриевна, к.э.н., доцент.*

*Самарский государственный экономический университет, г. Самара*

**ЗНАЧЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

**Аннотация:** в данной статье рассматривается кадастровая оценка, факторы, влияющие на её стоимость. Различие кадастровой и рыночной стоимости.

**Ключевые слова:** земля, фактор, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.

Земля – это особый объект управления. Она важнейшая часть окружающей среды, характеризующая пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом и т.д.

Земля представляет собой первичный элемент недвижимого имущества. Она не зависит от того размещено ли на ней друге имущество, сама по себе является недвижимостью. К недвижимым вещам, по-другому ещё говорят недвижимое имущество, относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Так как земля является очень важным ресурсов, трудно определить какой будет ценовая политика. Цена может варьироваться от различных факторов, начиная с месторасположения заканчивая плодородием почвы.

Цена земли – это капитализированная земельная рента, которая при превращении в капитал может приносить доход в виде процентной ставки.[1]

**Оценка земли и природных ресурсов** является частным случаем оценки недвижимости. **Оценка стоимости земельного участка** является одним из самых распространенных видов оценочной деятельности и включает в себя определение стоимости объекта, т.е. юридических прав на него.

Поэтому, при оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- на рынке земли объекты довольно сложно стандартизировать и покупать по образцам, так как каждый земельный участок имеет свои индивидуальные характеристики, местоположение, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от плодородия почвы и внешних факторов;

- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. Как раз в этом и проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара;

- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен очень ограничены.

Долгое время для целей налогообложения государство использовало такое понятие как инвентаризационная стоимость земли. Она была далека от рыночной цены, поэтому суммы земельного налога оказывались крайне несущественными. Ситуация кардинально изменилась, когда в правовую практику вошло понятие «кадастровая стоимость земли», которое значительно приближалось к рыночной цене. Поэтому теперь размер платежей, привязанных к результатам кадастровой оценки земель, может оказаться внушительным.

Государственный земельный кадастр (реестр) представляет собой систематизированный и упорядоченный перечень всех участков земли на территории России.[2]

Кадастровая стоимость - это одна из главных характеристик участка. Кадастровая оценка земельных участков позволяет выявить стоимость земельного участка и официально зафиксировать её. Это необходимо для решения комплекса задач:

На уровне государства: для создания единой системы налогообложения земель, которые находятся в государственной или частной собственности, что позволяет максимально точно вести исчисление налога, пополнять бюджет, составлять прогнозы в части налоговых сборов.

На уровне субъектов РФ: для принятия решений о рациональном использовании участков, приватизации, распределении и перераспределении, выдаче разрешений на строительство, т.е. для эффективного управления землями.

На уровне частных владельцев: для справедливого расчёта налогов, для определения рыночной стоимости, для проведения купли-продажи, передачи в аренду, инвестиций в земельные участки и т.д.

Расчет кадастровой стоимости зависит от назначения земельного участка. Так, если речь идет о государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, сельских или городских поселений, садоводческих объединений, то используют данные статистики рыночных цен на подобные объекты, а также данные по другим методикам оценки земли. Для таких участков преобладает сравнительный подход. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель, расположенных внегородских и сельских поселений, земель лесного фонда происходит по доходному подходу - в расчёт идёт показатель рентного дохода. Данный показатель зависит от плодородия почвы, технологических свойств, местоположения и множества других факторов.

Для каждого фактора выводят свои интегральные показатели. Кадастровая оценка участков земли за пределами городской черты, относящихся к другим категориям, проводится на основе капитализации расчетного рентного дохода, но только если земля приносит доход. В основном это касается объектов рекреации, недропользования и так далее.

На кадастровую стоимость влияют различные факторы. Самые распространенные из них это:

− доступность различных объектов;

− состояние окружающей среды;

− уровень развития транспортной инфраструктуры;

− уровень развития инженерной и производственной инфраструктуры;

− уровень развития социально-бытового обслуживания населения;

− историческая и архитектурно-эстетическая ценность застройки, ландшафтная и рекреационная ценность территории;

− инженерно-геологические условия и подверженность территории разрушительным природным и техногенным воздействиям.

Кадастровая стоимость имеет отличия от рыночной стоимости. Разница между кадастровой и рыночной стоимостью земли состоит в довольно значительных показателях, соизмеримых с разницей рыночной и инвентаризационной стоимости сооружений и зданий. Довольно часто собственники или арендаторы земель могут высказываться в пользу того, что налоговые платежи за них высоки без особых оснований. Тут все дело состоит в том, что эти две цифры могут сильно различаться. К примеру, показатель кадастровой стоимости земли, используемой под размещение доходных объектов недвижимости в наиболее значимых частях города, может оказаться ниже показателей рыночной стоимости. А земли, которые служат местом размещения для промышленных объектов, довольно часто характеризуются большей кадастровой стоимостью в сравнении с рыночной. В последнем случае вполне естественно, что арендные платежи и налоги на землю будут восприниматься в качестве завышенных.

Рыночная стоимость строится из других факторов, отличных от кадастровой стоимости. Рыночная стоимость никем не утверждается, она строится из рынка земельных ресурсов и спроса.[5]

Для наглядности сравним рыночную и кадастровую стоимость на примере Самарской области. Средняя рыночная стоимость по городам рассчитывается на базе информационных сайтов.[3]

Результаты сравнения кадастровой и рыночной стоимости предоставлены на диаграмме.

Как видно по диаграмме, почти во всех городах Самарской области кадастровая стоимость превышает рыночную стоимость.

Основной целью кадастровой стоимости является налогообложение. Данная функция значительно повышает поступление денежных средств в бюджет государства. Но определение кадастровой стоимости для каждого участка является затратным мероприятием.

При соотношении 1:1 кадастровой и рыночной стоимости повышается эффективность налогообложения. К этому должно стремиться государство.

Кадастровая стоимость используется так же в целях выкупа муниципальной и государственной земли под здания и сооружения, находящихся в собственности у юридических и физических лиц.

В Российской Федерации законодательно кадастровая стоимость земельного участка закреплена в земельном кодексе РФ ст. 66. Согласно статье 65 Земельного Кодекса, для выкупа земельных участков из земель, находящихся в муниципальной и федеральной собственности, кадастровая стоимость земельного участка уточняется для целей налогообложения и иных случаев, предусмотренных Земельным Кодексом и Федеральным Законом.[7]

Список используемой литературы

[1] Земля как фактор производства. Цена земли. Факторы, влияющие на уровень цены земли. Особенности спроса и предложения на рынке земли [Электронный ресурс] // Studopedia. URL: https://studopedia.su/15\_59290\_zemlya-kak-faktor-proizvodstva-tsena-zemli-faktori-vliyayushchie-na-uroven-tseni-zemli-osobennosti-sprosa-i-predlozheniya-na-rinke-zemli.html (Дата обращения: 07.04.2019).

[2] Кадастровая оценка земли: порядок проведения и методы расчета стоимости участков [Электронный ресурс] // Комсомольская правда. URL: https://www.kp /kadastrovaja.ru/guide -otsenka.html (Дата обращения: 09.04.2019).

[3] Avito [Электронный ресурс] // URL: https://www.avito.ru/samara (Дата обращения: 07.04.2019).

[4] Проведение на территории Самарской области в 2019 году государственной кадастровой оценки земельных участков [Электронный ресурс] // Министерство имущественных отношений Самарской области URL: https://mio.samregion.ru/2018/10/25/2887/ (Дата обращения: 07.04.2019).

[5] Чем отличается рыночная стоимость от кадастровой стоимости земли? [Электронный ресурс] // Villa66 URL: https://villa66.ru/zhurnal-o-zagorodnoj-zhizni/soveti/chem-otlichaetsya-rynochnaya-stoimost-ot-kadastrovoj-stoimosti-zemli (Дата обращения: 07.04.2019).

[6] Постановление Правительства Российской Федерации от 2 января 2015 г. N 1 г. Москва "Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре" [Электронный ресурс] // Российская Газета URL: https://rg.ru/2015/01/04/zem-nadzor-site-dok.html (Дата обращения: 07.04.2019).

[7] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_33773/ (Дата обращения: 07.04.2019).