

ЭКОНОМИКА

ECONOMY

Научная статья

УДК 332.64

doi: 10.55196/2411-3492-2022-3-37-145-152

**Структурный анализ кадастровой стоимости земельных участков
населенных пунктов (на примере Кабардино-Балкарской Республики)**

Валерий Михайлович Казиев¹, Индира Руслановна Микитаева²,
Джамиля Салыховна Гуппоева³

Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова, проспект
Ленина, 1в, Нальчик, Россия, 360030

¹val-kaziev@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-1246-7455>

²diseconkbgau@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-1299-7923>

³dzhami.2002@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-6652-681X>

Аннотация. Исследована структура кадастровой стоимости, как факта налогооблагаемой базы, и разработан оптимальный подход к оценке стоимости земельного участка в рамках поселения для достижения баланса между ставкой налогообложения и нормальным финансированием местных бюджетов, обеспечивающий максимально точное определение налоговой базы, что является важнейшим условием роста качества контроля налогового законодательства. В статье представлен анализ структуры кадастровой стоимости, которая является стоимостью в пользовании, при этом она предопределена полезностью объекта недвижимого имущества, отражая определенные эксплуатационные возможности объекта для конкретного владельца, не связанного с куплей-продажей и с другими рыночными операциями. Согласно методических указаний, метод оценки, используемый оценочной бюджетной организацией, основывается на рыночной стоимости, которая характеризуется способностью недвижимого имущества обмениваться на деньги и товары. Определение кадастровой стоимости проводится по схожим характеристикам купли-продажи и определяется как средняя рыночная цена типового объекта, построенная на обобщении рыночных цен объектов недвижимости в рамках выделенных ценовых зон. Противоречия в практике определения стоимости земли предопределяет необходимость разработки предложений и рекомендаций по уменьшению единицы налоговой базы в рамках минимальной стоимости по поселению при определении кадастровой стоимости земельного участка.

Ключевые слова: земля, недвижимость, кадастровая стоимость, рыночная цена, средняя, минимальная

Для цитирования. Казиев В. М., Микитаева И. Р., Гуппоева Д. С. Структурный анализ кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов (на примере Кабардино-Балкарской Республики) // Известия Кабардино-Балкарского государственного аграрного университета им. В. М. Кокова. 2022. № 3(37). С. 145–152. doi: 10.55196/2411-3492-2022-3-37-145-152

Финансирование. Статья подготовлена при финансовой поддержке Российского фонда фундаментальных исследований, проект №20-010-00838

Original article

Structural analysis of the cadastral value of land plots in settlements on the example of the Kabardino-Balkarian Republic

Valery M. Kaziev¹, Indira R. Mikitaeva², Dzhamilya S. Gyppoeva³

Kabardino-Balkarian State Agrarian University named after V.M. Kokov, 1v Lenin Avenue, Nalchik, Russia, 360030

¹val-kaziev@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-1246-7455>

²diseconkbgau@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-1299-7923>

³dzhami.2002@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-6652-681X>

Abstract. The structure of the cadastral value, as a fact of the taxable base, has been studied, and an optimal approach has been developed for assessing the value of a land plot within a settlement in order to achieve a balance between the tax rate and the normal financing of local budgets, ensuring the most accurate determination of the tax base, which is the most important condition for improving the quality of control of tax legislation. The article presents an analysis of the structure of the cadastral value, which is the value in use, while it is predetermined by the usefulness of the real estate object, reflecting certain operational capabilities of the object for a particular owner, not associated with the sale and other market transactions. According to the guidelines, the valuation method used by the appraisal budgetary organization is based on the market value, which is characterized by the ability of real estate to be exchanged for money and goods. The determination of the cadastral value is carried out according to similar characteristics of the sale and purchase and is determined as the average market price of a typical object, built on a generalization of the market prices of real estate objects within the selected price zones. Contradictions in the practice of determining the value of land predetermine the need to develop proposals and recommendations for reducing the unit of the tax base within the framework of the minimum value for a settlement when determining the cadastral value of a land plot.

Keywords: land, real estate, cadastral value, market price, average, minimum

For citation. Kaziev V.M., Mikitaeva I.R., Gyppoeva Dg.S. Structural analysis of the cadastral value of land plots in settlements on the example of the Kabardino-Balkarian Republic. *Izvestiya of Kabardino-Balkarian State Agrarian University named after V.M. Kokov.* 2022;3(37):145–152. (In Russ.).
doi: 10.55196/2411-3492-2022-3-37-145-152

Financial support. The article was prepared with the financial support of the Russian Foundation for Basic Research, project No. 20-010-00838

Введение. Кадастровая стоимость земельного участка, как объекта недвижимости, есть эквивалент стоимости, определяется в целях, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для налогообложения, и является обязательным, безвозмездным платежом, взыскиваемым с организаций и физических лиц в форме отчуждения.

В целях функционирования государства и муниципальных образований, налоги на землю в РФ и КБР, в частности, являются местными и определяют размер платы за имущество физических лиц, остающихся на территории муниципалитетов.

Достижение баланса между ставкой налогообложения и нормальным финансированием местных бюджетов «невозможно без обеспечения максимально точного определения налоговой базы, что является важнейшим условием роста качества контроля налогового законодательства» [1].

Цель исследования – провести структурный анализ кадастровой стоимости, как факта налогооблагаемой базы, разработать оптимальный подход к оценке стоимости земельного участка в рамках поселения для целей налогообложения.

Материалы, методы и объекты исследования. Кадастровая стоимость объекта недвижимого, в частности земельного участка, устанавливается для целей, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для налогообложения, на основании рыночной (предпочтительно) или иных исходных данных, связанных с экономическими характеристиками эксплуатации объекта, для каждого рынка посегментно, но возможен сбор данных в рамках «рыночной информации о ценах сделок предложений»¹, если нет иной, и позиционируется как усредненный показатель рыночной стоимости².

Исчисление кадастровой стоимости объекта определяется как «расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимого имущества на открытом рынке»³, в условиях «свободной конкуренции», исходя из «предположения о возможности его добровольного отчуждения»⁴.

Однако стоит учитывать тот факт, что большинство земельных участков используется для удовлетворения первичных потребностей человека, для ведения личного подсобного хозяйства. Соответственно, необходимо говорить о рассмотрении кадастровой стоимости строго в рамках категории существующего использования, без учета прибыли на капитал.

«Кадастровая стоимость земельного участка – это публичный эквивалент ее стоимости»⁵ и здесь необходимо отметить, что Федеральный Стандарт Оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости»⁶ определяет виды

стоимости объекта оценки, такие как рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая.

Основные положения СТО РОО 21-01-98⁷ (сегодня не используется в оценочной деятельности) глубже определяют виды стоимости – это рыночные, характеризующиеся как стоимость в обмене, и нерыночные виды стоимости, рассчитываемые исходя из потребительских характеристик или согласно государственным или ведомственным нормативам, остаточная стоимость, стоимость замещения, стоимость реализации, страховая стоимость, налогооблагаемая стоимость.

Специалисты в области экономики недвижимости определяют стоимость как денежный эквивалент разнообразных видов недвижимого имущества в конкретный момент времени, зависящий от целей оценки, полноты оцениваемых прав, и сведены в три основные группы (рис. 1):

- стоимость в обмене как выражение меновой стоимости;
- стоимость в пользовании как выражение потребительской стоимости;
- специальные виды стоимости.



Рисунок 1. Группы стоимости недвижимого имущества. Источник: [2, 3]

Figure 1. Real estate value groups. Source: [2, 3]

«Группа «стоимость в обмене» характеризуется способностью оцениваемого объекта обмениваться на деньги или на другие товары, носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимым имуществом на рынке купли-продажи, передачи в аренду и залог, внесения в уставные фонды предприятий и т. п.

⁷ СТО РОО 21-01-98. Стандарт Российского общества оценщиков. Оценка недвижимости. Основные положения. Москва, 1998. 30 с.

¹ Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421).

² Порядок определения кадастровой стоимости земельного участка. URL: <http://www.2m.ru/content/service/kadastrovayastoinost/1.php> (дата обращения: 20.01.2019).

³ Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке». П. 2. С. 3.

⁴ Там же П. 5. С. 4.

⁵ Кадастровая стоимость земельного участка. URL: <https://www.2m.ru/uslugi/obshchie-voprosy-zemelnykh-otnoshenij/kadastrovaya-stoinost> (дата обращения: 08.03.2022).

⁶ Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)». С. 3.

Стоимость в пользовании обуславливается полезностью объекта недвижимого имущества при конкретном варианте его использования и носит субъективный характер, отражает сложившиеся возможности эксплуатационной пригодности объекта конкретным владельцем и не связана с куплей-продажей и иными рыночными операциями. Стоимость объекта оценки при существующем использовании есть «стоимость, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования» [2, с. 6-10].

Стоимость недвижимого имущества для целей налогообложения – это стоимость объекта, устанавливаемая для определения налоговой базы, рассчитывается в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

Здесь складывается парадоксальная ситуация, когда кадастровая стоимость и есть стоимость для налогообложения, которая входит в категорию стоимости в пользовании. Однако ее определение происходит исходя из усредненных показателей рыночной стоимости, которая входит в категорию стоимости в обмене.

В обобщенном виде (исходя из затратного, доходного, сравнительного подходов) оценочную рыночную стоимость недвижимости $V_{OC} = V_{PC}$ можно представить в виде трех компонентов, таких как: стоимость земли V_3 , стоимость улучшений V_y , прибыль на капитал $V_{ПК}$.

$$V_{OC} = V_3 + V_y + V_{ПК}.$$

Прибыль на капитал $V_{ПК}$ характеризует группу стоимости в обмене – рыночную стоимость.

Без учета прибыли на капитал $V_{ПК}$ мы имеем характеристику стоимости в пользовании.

$$V_{СВП} = V_3 + V_y.$$

Здесь необходимо уточнить, что инвестиционные стоимости, хотя и входят в стоимость в пользовании, при этом должны учитывать прибыль на капитал, так как определяются исходя из доходности для конкретного лица, т.е. это должна быть рыночная стоимость при существующем использовании.

При определении кадастровой стоимости применяют методы массовой и индивидуальной оценки на базе таких основных подходов, как «сравнительный, затратный и доходный»¹, в рамках которых проводится по-

строение подобных характеристик моделей, определяющих кадастровую стоимость.

Для моделирования стоимости принимается к использованию методология любого из подходов как по отдельности, так и в совокупности подходов и методов. Выбор подхода и методов или обоснованный отказ от их использования выполняется исходя из особенностей вида разрешенного использования или функционального назначения недвижимого имущества, а также «достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которая определяется по итогам анализа рынка»².

«Для исчисления кадастровой стоимости бюджетным государственным учреждением (БГУ) осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости и анализируется информация, не относящаяся непосредственно к объекту, но оказывающая влияние на его стоимость»³. Определяются ценообразующие факторы – влияние местоположения объектов, как составного фактора, но не учитывается первый и основной фактор – экология района и правовые взаимоотношения участников сделки купли-продажи.

Можно утверждать, что все ценообразующие факторы сводятся к рыночной стоимости, а точнее к цене предложения, что является крайне неточным результатом.

Определение рыночной стоимости земельного участка в черте населенного пункта может проводиться [3, с. 440-474] методом сравнения продаж, распределения, выделения, предполагаемого использования, капитализации земельной ренты.

Рассматривая любой из методов, следует обратить внимание на то, что определение стоимости земли в объекте недвижимости напрямую связано с его улучшениями.

Независимо от совместного или раздельного определения кадастровой стоимости объектов недвижимости⁴, как только мы

кадастровой оценке». (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421). С. 4.

² Там же.

³ Там же. П. 26. С. 11.

⁴ Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н (ред. от 24.12.2010, с изм. от 08.07.2016) «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 27.08.1998 N 1598). URL:www.consultant.ru (дата обращения: 09.03.2022). П. 24. С. 10.

¹ Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной

принимая к расчету любой из методов, то, прямо или косвенно, сталкиваемся с понятиями прибыль, доход и расход правообладателя, даже подход сравнения продаж, по сути, представляется в виде трех компонентов, таких как: стоимость земли V_3 , стоимость улучшений V_y , прибыль на капитал $V_{ПК}$.

В правоустанавливающих документах и нормативных актах^{1, 2, 3, 4, 5} [2, 3] в составе кадастровой стоимости, определенной затратным подходом, включена «прибыль предпринимателя»⁶, хотя юридически правомерней называть её «прибыль на капитал» и рассчитывать без учета инфляции инфляцией⁷.

Если под нормой доходности для инвестиций в строительство (Y) принимается сметная прибыль, тогда можно предположить, что размер нормы доходности не оправдан, так как в расчетах не принимается инфляция и систематические и не систематические риски, но сравнительный метод все-таки рыночный и инфляция в нем учитывается.

Сама переоценка проводится в связи с увеличением рыночных стоимостей на недвижимость, а увеличение подталкивает инфляция, но тогда возникает вопрос, для каких целей переоценивать, если анализ не учитывает инфляцию.

Результаты исследования. В современных условиях норма доходности для инвестиций или прибыль на капитал определяется с помо-

щью теории риска, и реальная прибыль в структуре рыночной стоимости составляет порядка 100%, что демонстрирует таблица 1.

Предлагается принять в качестве нормы доходности сметную прибыль, приблизительно 20%, в стоимостях, связанных с налогообложением, а это значит, что удельный показатель кадастровой стоимости должен быть меньше рыночной примерно на 80%.

Величина кадастровой стоимости, в силу действующего законодательства, определяется как усредненный показатель рыночной стоимости⁸. Среднее значений в математике – это числовая характеристика, заключенная между наименьшим и наибольшим показателем числового содержания [2, 3].

Но в теории вероятностей и статистике показателями центра распределения являются не параметрические средние, а, например, мода – это наиболее часто встречающееся значение варьирующего признака в вариационном ряду, что наиболее точно отражает случайные события, случайные величины, их свойства и операции над ними.

При анализе рыночной информации для расчета оценочных стоимостей, например, в доходном подходе при вычислении операционных доходов и расходов пользуются модой [3–5].

В приказе об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке установлено, что «при определении кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости кадастровая стоимость объекта недвижимости (в частности земельного участка), не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату»⁹, но на практике часто встречаются ситуации, когда кадастровая стоимость превышает рыночную.

Такая коллизия происходит из-за того, что и усредненный показатель, и мода выше реальной стоимости более чем в 50% случаев, что приводит к большому количеству споров о результатах определения кадастровой стоимости (табл. 1).

¹ Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 N 34н (ред. от 24.12.2010, с изм. от 08.07.2016) «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 27.08.1998 N 1598). URL: www.consultant.ru (дата обращения: 09.03.2022).

² Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изменениями и дополнениями). URL: http://ivo.garant.ru (дата обращения: 17.03.2022).

³ Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной кадастровой оценке». URL: www.consultant.ru (дата обращения: 15.03.2022).

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022). URL: www.consultant.ru (дата обращения: 15.03.2022).

⁵ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». URL: www.consultant.ru (дата обращения: 08.03.2022).

⁶ Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421). П. 46. С. 28.

⁷ Там же. П. 46.3. С. 29.

⁸ Порядок определения кадастровой стоимости земельного участка. URL: http://www.2m.ru/content/service/kadastrovayastoinost/1.php (дата обращения: 20.01.2019).

⁹ Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421). П. 6. С. 4–5.

Таблица 1. Кадастровые стоимости средние, мода, минимальные
Table 1. Average cadastral values, fashion, minimum

№	г. Нальчик – квартал 07:09:0102091		г. Нальчик – квартал 07:09:0104019		г. Чегем – квартал 07:08:0101068	
	1	среднее	968,43	среднее	738,70	среднее
2	мода	661,27	мода	831,19	мода	216,64
3	минимальное	419,55	минимальное	373,48	минимальное	216,64
Количество объектов с меньшими показателями						
4	среднее	12	среднее	19	среднее	3
5	мода	2	мода	6	мода	19

Необходимо отметить, что за 2020 год общее количество заявлений о пересмотре результатов установления кадастровой стоимости, поданных в комиссии (с февраля 2022 года упряднены) по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при территориальных органах Росреестра, составляет 24367 единиц в отношении 38726 объектов недвижимого имущества [6].

Было проанализировано 357 участков в г. Нальчике и 402 объекта в г. Чегеме, визуально обследовано 72 участка и определены средние показатели и мода по кварталам. Характеристики исследуемых участков недвижимости поквартально были опубликованы в работах [6, 7].

Обращает на себя внимание некоторое противоречие в стоимостях объектов недвижимости, расположенных в одном квартале, в одном месте, например, в г. Нальчике:

- квартал 07:08:0104019, многоквартирные дома, № 518 – кадастровая стоимость 831,19 руб./м², № 517 – кадастровая стоимость 383,14 руб./м², находящиеся рядом, но имеют такую разную кадастровую стоимость, и в том же месте – пустой участок № 1946 – кадастровая стоимость 373,48 руб./м².

- квартал 07:09:0102091 (площадь 400-летия присоединения Кабарды к России), два многоквартирных дома имеют разную кадастровую стоимость, № 234 – кадастровая стоимость 2 131,00 руб./м², № 1068 – кадастровая стоимость 929,68 руб./м², при этом центральный универмаг № 252 – кадастровая стоимость 1 102,15 руб./м², а казначейство № 25 – кадастровая стоимость 419,55 руб./м².

Г. Чегем: 07:08:0101068, № 32 – кадастровая стоимость 288,78 руб./м² – пустой уча-

сток, № 14 – кадастровая стоимость 216,64 руб./м² и № 1 – кадастровая стоимость 222,77 руб./м² и два участка с капитальными домами и недостроенный дом № 15 – кадастровая стоимость 216,64 руб./м² [6].

Возникает вопрос, почему у жилой постройки стоимость больше в два раза, нежели у торгового центра (что торговый центр зарабатывает меньше, чем физическое лицо), и в 4 раза больше, чем у административного здания. Три разные цены кадастровой стоимости, даже определенные различными методами (в рамках сегментов, функциональных подгрупп и ценовых зон), не могут так различаться.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что анализ рыночных стоимостей для определения кадастровой стоимости не проводился, и применение «построения по схожим характеристикам» весьма сомнительно и «определение средней рыночной цены типового объекта в рамках оценочного зонирования, основанного на обобщении рыночных цен на объекты недвижимости в рамках выделенных ценовых зон»¹, выглядит весьма двусмысленно.

Такой разброс и неточности оценки могут аргументироваться только необходимостью в сборе определенного количества налогов в местные администрации.

Выводы. Структурный анализ кадастровой стоимости земельных участков населен-

¹ Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421). URL: <https://demo.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=403900#nF7CTzSWG6UbuBS52> (дата обращения: 08.03.2022). П. 40.4. С. 21.

ных пунктов показал, что, определяя кадастровую стоимость на базе рыночных цен предложения, необходимо цены предложения приводить к стоимости без учета прибыли на капитал, так как кадастровая стоимость предопределена для целей налогообложения и является стоимостью в пользовании и не связана с рыночными операциями.

На первом этапе, анализируя рыночные стоимости для определения кадастровой, необходимо приводить ее к стоимости в использовании для налогообложения (уменьшать ее на 80%), и принимать единицу налоговой базы на земельный участок в виде

наименьшего показателя кадастровой стоимости в кадастровом квартале.

На втором этапе – принять за базовую кадастровую стоимость земельного участка минимальную по поселению, что позволит развивать его в качестве единого целого, с точки зрения привлекательности всей территории, в установленных границах поселений.

Такой подход снизит налоговое бремя и даст возможность перераспределить высвободившиеся деньги в реальный сектор экономики, производящий материальные и нематериальные товары и услуги.

Список литературы

1. Мишустин М. В. Методика расчета кадастровой стоимости объектов оценки на основе статистического моделирования // *Экономические науки*. 2009. № 12(6). С. 352–358.
2. Мирзоян Н. В. Оценка стоимости недвижимости. Московская финансово-промышленная академия. М., 2005. 199 с.
3. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с. ISBN 5-8137-0098-6
4. Симионова Н. Е., Шеина С. Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: учебное пособие. М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. 448 с. ISBN 5-241-00702-4
5. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Под ред. В. И. Ресина; Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. М.: Дело, 1999. 328 с.
6. Казиев В. М., Микитаева И. Р., Гуппоева Д. С. Единица налогооблагаемой базы на земельный участок населенных пунктов – наименьший показатель кадастровой стоимости в кадастровом квартале // Сборник научных трудов по итогам конференции «Обеспечение устойчивого и биобезопасного развития АПК», 27-28 апреля 2022 г. Нальчик: ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, 2022. С. 209–214.
7. Казиев В. М., Микитаева И. Р., Гуппоева Д. С. Анализ структуры определения кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов на базе Кабардино-Балкарской республики // Сборник научных трудов по итогам VIII международной научно-практической конференции, «Сельскохозяйственное землепользование и продовольственная безопасность», 22 марта 2022 г. Нальчик, 2022. С. 147–150.

References

1. Mishustin M.V. Methodology for calculating the cadastral value of appraisal objects based on statistical modeling. *Economic sciences*. 2009;12 (6):352–358. (In Russ.)
2. Mirzoyan N.V. Valuation of real estate. Moscow. Financial and Industrial Academy. M., 2005. 199 p. (In Russ.)
3. Gribovsky S.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E. Valuation of real estate. M.: INTERREKLAMA, 2003. 704 p. ISBN 5-8137-0098-6. (In Russ.)
4. Simionova N.E., Sheina S.G. *Metody ocenki i tekhnicheskoy ekspertizy nedvizhimosti* [Methods for assessing and technical expertise of real estate]: *uchebnoe posobie*. Moscow: ICC "Mart"; Rostov-on-Don: Publishing Center "Mart", 2006. 448 p. ISBN 5-241-00702-4. (In Russ.)
5. *Ekonomika nedvizhimosti: Ucheb. Posobie* [Real estate economics: Proc. allowance / Ed. V.I. Resina]. Moscow: Delo, 1999. 328 p.(In Russ.)
6. Kaziev V.M., Mikitaeva I.R., Guppoeva D.S. The unit of the taxable base for the land plot of settlements is the lowest indicator of the cadastral value in the cadastral quarter. *Sbornik nauchnyh trudov po itogam konferencii «Obespechenie ustojchivogo i biobezopasnogo razvitiya APK» (27-28 aprelya 2022 g.)* [Collection of scientific papers based on the results of the conference "Ensuring sustainable and biosafe development of

the agro-industrial complex" (April 27-28, 2022)]. Nalchik: FSBEI HE Kabardino-Balkarian SAU, 2022. Pp. 209–214. (In Russ.)

7. Kaziev V.M., Mikitaeva I.R., Guppoeva D.S. Analysis of the structure of determining the cadastral value of land plots of settlements on the basis of the Kabardino-Balkarian Republic. *Sbornik nauchnyh trudov po itogam VIII mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii «Sel'skohozyajstvennoe zemlepol'zovanie i prodovol'stvennaya bezopasnost'»* [Collection of scientific papers following the results of the VIII international scientific and practical conference "Agricultural land use and food security"]. March 22, 2022, Nalchik. Pp. 147–150. (In Russ.)

Сведения об авторах

Казиев Валерий Михайлович – кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и экспертизы недвижимости, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова», советник Российской Инженерной Академии (РИА), SPIN-код: 8411-5658, Author ID: 334811

Микитаева Индира Руслановна – кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и экспертизы недвижимости, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова», SPIN-код: 4219-0450, Author ID: 383357

Гуппоева Джамия Салыховна – студент направления подготовки «Землеустройство и кадастры», Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кабардино-Балкарский государственный аграрный университет имени В. М. Кокова», SPIN-код: 8514-1327, Author ID: 1159954

Information about the authors

Valery M. Kaziev – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Real Estate Expertise, Kabardino-Balkarian State Agrarian University named after V.M. Kokov, Advisor to the Russian Engineering Academy (RIA), SPIN-code: 8411-5658, Author ID: 334811

Indira R. Mikitaeva – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Real Estate Expertise, Kabardino-Balkarian State Agrarian University named after V.M. Kokov, SPIN-code: 4219-0450, Author ID: 383357

Dzhamilya S. Guppoeva – Student of the field of study "Land Management and Cadastres", Kabardino-Balkarian State Agrarian University named after V.M. Kokov, SPIN-code: 8514-1327, Author ID: 1159954

Авторский вклад. Все авторы принимали непосредственное участие в планировании, выполнении и анализе данного исследования. Все авторы настоящей статьи ознакомились и одобрили представленный окончательный вариант.

Author's contribution. All authors were directly involved into the planning, execution and analysis of this study. All authors of this article have read and approved the submitted final version.

Конфликт интересов. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Conflict of interest. The authors declare no conflict of interest.

*Статья поступила в редакцию 19.08.2022;
одобрена после рецензирования 06.09.2022;
принята к публикации 09.09.2022.*

*The article was submitted 19.08.2022;
approved after reviewing 06.09.2022;
accepted for publication 09.09.2022.*