



## СООТНОШЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЕЙ В ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ

**А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура**

*ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет»,*

*д. 2, ул. Московская, г. Краснодар, Краснодарский край, Россия, 350072.*

*E-mail: kuban\_gtu@mail.ru*

*Получена 16 октября 2017; принята 24 ноября 2017.*

**Аннотация.** В статье авторами представлено соотношение результатов кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости. Отмечено, что утвержденная кадастровая стоимость далека от существующей ситуации на рынке недвижимости и, соответственно, от рыночной стоимости, что обусловлено различием методических подходов к их определению. В результате необоснованного снижения кадастровой оценки происходит уменьшение налоговых поступлений, вследствие чего затрудняется финансирование государственных проектов, что приводит к социальной напряженности; в случае завышения – увеличение налоговой нагрузки на граждан и бизнес. В итоге, результатами оценки недовольны и государство, и граждане, и бизнес. Выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости на территории городских поселений.

**Ключевые слова:** муниципальные образования, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, объекты недвижимости.

## СПІВВІДНОШЕННЯ КАДАСТРОВОЇ ТА РИНКОВОЇ ВАРТОСТЕЙ В МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЯХ

**А. В. Осіння, І. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура**

*ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет»,*

*б. 2, вул. Московська, м. Краснодар, Краснодарський край, Росія, 350072.*

*E-mail: kuban\_gtu@mail.ru*

*Отримана 16 жовтня 2017; прийнята 24 листопада 2017.*

**Анотація.** У статті авторами представлено співвідношення результатів кадастрової та ринкової оцінки об'єктів нерухомості. Відзначено, що затверджена кадастрова вартість далека від існуючої ситуації на ринку нерухомості і, відповідно, від ринкової вартості, що обумовлено розходженням методичних підходів до їх визначення. У результаті необґрунтованого зниження кадастрової оцінки відбувається зменшення податкових надходжень, внаслідок чого ускладнюються фінансування державних проектів, що призводить до соціальної напруженості; в разі завищення – збільшення податкового навантаження на громадян і бізнес. У підсумку, результатами оцінки незадоволені і держава, і громадяни, і бізнес. Виявлено ціноутворюючі фактори, що впливають на вартість об'єктів нерухомості на території міських поселень.

**Ключові слова:** муніципальні утворення, кадастрова вартість, ринкова вартість, об'єкти нерухомості.

## CORRELATION OF CADASTRAL AND MARKET VALUES IN URBAN AREAS

Anna Osennyyaya, Ivan Budagov, Bela Hahuk, Amir Kushu, Dmitry Gura

*Kuban State University of Technology*

*2, Moskovskaya street, Krasnodar, Russia, 350072.*

*E-mail: kuban\_gtu@mail.ru*

*Received 16 October 2017; accepted 24 November 2017.*

**Abstract.** The article presents the correlation between the results of cadastral and market valuation of real estate objects. It is noted that the approved cadastral value is far from the existing situation in the real estate market, and, accordingly, from the market value, which is due to the difference in methodological approaches to their definition. As a result of an unreasonable decrease in the cadastral valuation, there is a decrease in tax revenues, which makes it difficult to finance state projects, which leads to social tension; in case of overstatement, an increase in the tax burden on citizens and business. As a result, the results of the assessment are dissatisfied with the state, citizens, and business. The pricing factors affecting the value of real estate objects in the territory of urban settlements are revealed.

**Key words:** municipalities, cadastral value, market value, real estate objects.

*Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ и администрации Краснодарского края в рамках научного проекта № 16-12-23016.*

### Введение

Кадастровая стоимость представляет собой расчетную величину, которую нужно установить в результате проведения государственной кадастровой оценки глобальной системы, характеризующейся сложным процессом, в осуществлении которого принимает участие немалое количество субъектов. Кадастровая стоимость представляет собой базу по налогам на недвижимое имущество как организаций, так и физических лиц, а также арендной платы, выкупной платы, административных штрафов и пр. Однако в современных условиях складывается ситуация, когда результаты кадастровой оценки не всегда соответствуют сложившимся рыночным реалиям и определенной рыночной стоимости, не учитывают достаточное количество характеристик объектов недвижимости, что приводит к неверному ее определению. Как следствие, в современных российских условиях возникла и развивается система оспаривания результатов кадастровой оценки, которая также требует совершенствования [1–5].

### Кадастровая и рыночная стоимость на объекты жилого назначения

Краснодарский край – один из самых известных, богатых, красивых и интересных курортных регионов России. Основное достоинство региона – огромный рекреационно-туристический потенциал. Наличие в крае главного курорта России оказывает благоприятное влияние на стоимость земель населенных пунктов края. С начала 2016 года в соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 06.10.2015 г. № 1327 на территории Краснодарского края проведены работы четвертого тура государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов [6–10]. Результаты проведенных работ внесены в государственный кадастр недвижимости, а ранее содержащиеся сведения о кадастровой стоимости (в том числе внесенные по результатам оспаривания) потеряли свою актуальность – таблица 1.

Удельные показатели кадастровой стоимости в Краснодарском крае утверждены постановлением главы администрации (губернатора)

**Таблица 1.** Средние значения кадастровой стоимости объектов капитального строительства на территории Краснодарского края по природно-экономическим зонам

Муниципальное образование	УПКС ОКС, тыс. рублей/ 1 м <sup>2</sup>			
	Нежилое здание	Жилой дом	Жилое помещение	Нежилое помещение
Анапо-таманская зона				
Темрюкское гор.поселение	27	32.9	42.3	28.3
Темрюкский мун. район	26.5	32.4	41.3	26.3
город-курорт Анапа	30	38.3	44.8	28.2
Черноморская зона				
Новомихайловское гор.поселение	18.5	38.2	36.8	21.7
Туапсинский мун. район	19.9	48.3	53	26.2
город Новороссийск	28.9	42.8	49.6	24.6
Южно-предгорная зона				
Абинское городское поселение	27	21.9	29	22.6
Абинский район	26.4	21	28.5	21.8
Северский район	26.1	29.5	27.4	25.3
Западная зона				
Калининское сельское поселение	18.3	21.6	23.2	21.6
Славянское гор.поселение	21.4	21.7	26.9	18.6
Красноармейский мун. район	22	27.8	27.2	18.3
Центральная зона				
Динское сельское поселение	18.4	21.9	21.7	18.5
Кореновский мун. район	22.1	27.4	24.2	21.7
город Краснодар	36.2	51.5	42.5	18.5
Северная зона				
Щербиновский мун. район	18.7	20.5	24.7	18.2
Тихорецкое гор.поселение	31	21.4	24.1	25
Ейский мун. район	23.9	31.5	39.1	18.1
Средневзвешенная	24.5	30.5	33.6	22.4

Краснодарского края № 12 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Краснодарского края».

Рассмотрим динамику изменения средней рыночной стоимости квартир на территории

Краснодарского края с 2003 по 2017 гг. Сведения получены из официального сайта Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

Анализируя динамику средней цены предложения квартир в районах и городах Краснодарского края с 2003 по 2017 года, можно отметить,

**Таблица 2.** Динамика средней цены предложения квартир на территории Краснодарского края с 2003 по 2017 г. по природно-экономическим зонам

Муниципальное образование	Цена тыс. рублей/1 м <sup>2</sup>			
	2003	2007	2011	2017
Анапо-таманская зона				
Темрюкское гор.поселение	14.5	27.5	38.4	41.8
Темрюкский мун. район	10.9	20.8	36.2	39.4
город-курорт Анапа	15.6	37.1	41.6	48.2
Черноморская зона				
Новомихайловское гор.поселение	11.3	23.2	36.2	45.7
Туапсинский мун. район	15.9	38.3	48.1	49.8
город Новороссийск	14.6	45.7	48.9	53.2
Южно-предгорная зона				
Абинское гор.поселение	8.3	21.4	33.7	29.3
Абинский район	7.6	15	31.3	27.8
Северский район	9.3	19.1	31.1	34.3
Западная зона				
Калининское сельское поселение	6.7	10.3	28.6	32.6
Славянское гор.поселение	6.4	23.3	30.9	33.9
Красноармейский мун. район	5	13	28.3	30.2
Центральная зона				
Динское сельское поселение	7.9	23.1	37.4	42.8
Кореновский мун. район	5.3	17.3	26.9	30.6
город Краснодар	15.1	35.5	48.5	47.8
Северная зона				
Щербиновский мун. район	5.3	9.2	25	32.9
Тихорецкое гор.поселение	8.2	10.7	28	35.1
Ейский мун. район	7.4	25.5	36.2	48.7
Средневзвешенная	9.7	23.1	35.3	39.1

что стоимость 1 м<sup>2</sup> площади стремительно растет. Если сравнивать 2011 и 2017 гг., согласно таблице 2, увеличение стоимости по всем муниципальным образованиям составляет с 35,3 до 39,1 тыс. рублей, т. е. на 10,7 %. Сравнительный анализ рыночной и кадастровой стоимостей квартир в Краснодарском крае представлен в таблице 3.

Если сравнить рыночную стоимость квартир с кадастровой стоимостью жилых помещений на период 2012 года, то мы видим, что кадастровая

стоимость незначительно превышает рыночную в Анапо-таманской зоне, Черноморской зоне, а также в Ейском муниципальном районе. В остальных муниципальных образованиях превышает рыночная стоимость. Например, для г. Краснодара в 2011 году средняя рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья составляла 48,5 тыс. руб., тогда как примерно в этот же период кадастровая стоимость 1 м<sup>2</sup> составила 42,5 тыс. руб., то есть в этом случае кадастровая стоимость меньше рыночной на 12,3 % [11–12].

**Таблица 3.** Сравнительный анализ рыночной и кадастровой стоимостей квартир в 2012 году в Краснодарском крае по природно-экономическим зонам

Муниципальное образование	Цена тыс. рублей/1 м <sup>2</sup>		
	рыночная стоимость	кадастровая стоимость	изменение, %
Анапо-таманская зона			
Темрюкское гор.поселение	38.4	42.3	10.1
Темрюкский мун. район	36.2	41.3	14.1
город-курорт Анапа	41.6	44.8	7.7
Черноморская зона			
Новомихайловское гор.поселение	36.2	36.8	1.6
Туапсинский мун. район	48.1	53	10.1
город Новороссийск	48.9	49.6	1.4
Южно-предгорная зона			
Абинское гор.поселение	33.7	29	-13.9
Абинский район	31.3	28.5	-8.9
Северский район	31.1	27.4	-11.8
Западная зона			
Калининское сельское поселение	28.6	23.2	-18.8
Славянское гор.поселение	30.9	26.9	-12.9
Красноармейский мун. район	28.3	27.2	-3.8
Центральная зона			
Динское сельское поселение	37.4	21.7	-41.9
Кореновский мун. район	26.9	24.2	-10
город Краснодар	48.5	42.5	-12.3
Северная зона			
Щербиновский мун. район	25	24.7	-1.2
Тихорецкое гор.поселение	28	24.1	-13.9
Ейский мун. район	35.3	39.1	10.7

Изменение рыночных цен на квартиры по муниципальным образованиям Краснодарского края связано с тем, что большую роль при установлении стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья на рынке играет количество предложений, а основными ценообразующими факторами явления рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> домовладений в разрезе муниципальных образований Краснодарского края с учетом стоимости земельного участка.

В целом по Краснодарскому краю за период с

2007 по 2017 год в некоторых муниципальных образованиях цена за 1 м<sup>2</sup> как на квартиры, так и на домовладения имела тенденцию к увеличению. Увеличение стоимости не коснулось следующих муниципальных образований: Анапа, Северский район, Красноармейский район, Динское сельское поселение и Ейский муниципальный район. В первую очередь это связано с тем, что в данный период на рынке недвижимости указанных районов предлагались домовладения более старой постройки, с меньшей площа-

Таблица 4. Динамика средней цены предложения на домовладения по Краснодарскому краю (2007- 2017гг.).

Муниципальное образование	Цена 1 м <sup>2</sup> / тыс. рублей		
	2007	2011	2017
Анапо-таманская зона			
Темрюкское гор.поселение	26.4	32.7	39
Темрюкский мун. район	26.4	32.7	39
город-курорт Анапа	42.5	59.7	40.4
Черноморская зона			
Новомихайловское гор.поселение			
Туапсинский мун. район	16	38	43.8
город Новороссийск	24.1	38.1	42.2
Южно-предгорная зона			
Абинское гор.поселение	11.2	22.9	25.5
Абинский район	11.2	22.9	25.5
Северский район	13.6	34.2	28.1
Западная зона			
Калининское сельское поселение	8.7	26	27.4
Славянское гор.поселение	5.5	27.2	31.4
Красноармейский мун. район	9.4	32.4	31.3
Центральная зона			
Динское сельское поселение	20.9	33.9	32
Кореновский мун. район	12	22.2	26.1
город Краснодар	31.5	53.2	69.4
Северная зона			
Щербиновский мун. район	8.6	18.8	34.8
Тихорецкое гор.поселение	15.7	24.7	30.3
Ейский мун. район	10.6	43.9	41.1
Средневзвешенная	17.3	33.1	35.7

дью земельного участка и другими показателями, влияющими на цену предложения [13–15].

При анализе рыночных цен на домовладения также, как и на квартиры, по муниципальным образованиям Краснодарского края большую роль при установлении на рынке стоимости 1 кв. м общей площади жилья играет количество предложений, основными ценообразующими факторами являются: количество населения, месторасположение (удаленность от моря), наличие коммуникаций и другие индивидуальные особенности (состояние, наличие мебели и пр.).

#### Кадастровая и рыночная стоимость дач

В таблице 5 приведена динамика изменения рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> на дачи с учетом стоимости земельного участка в разрезе муниципальных образований Краснодарского края

по природно-климатическим зонам.

По данным таблицы 5 можно сделать выводы о том, что в Краснодарском крае средневзвешенная цена на дачи стремительно растет. Тенденция увеличения затронула все муниципальные образования, кроме: Красноармейского муниципального района и Тихорецкого городского поселения. Если сопоставить 2011 и 2017 гг. то увеличение средней цены по всем рассматриваемым зонам составляет с 17,3 до 39,4 тыс. рублей, т. е. на 127,7 %.

Сравнивая рыночную цену предложения дач с кадастровой стоимостью нежилых зданий, видим, что кадастровая стоимость выше в Анапо-таманской зоне, Новороссийске, Южно-предгорной зоне, Славянском городском поселении, Краснодаре и Северной зоне. В остальных муниципальных образованиях превышает рыночная стоимость. К примеру,

Таблица 5. Динамика средней цены предложения на дачи по Краснодарскому краю

Муниципальное образование	Цена 1 м <sup>2</sup> /тыс. рублей	
	2011	2016
Анапо-таманская зона		
Темрюкское гор.поселение	13.1	28.7
Темрюкский мун. район	13.1	28.7
город-курорт Анапа	16.5	24.5
Черноморская зона		
Новомихайловское гор.поселение	20.6	25.6
Туапсинский мун. район	23.1	27.3
город Новороссийск	18.9	28.3
Южно-предгорная зона		
Абинское гор.поселение	16.5	15.2
Абинский район	16.5	15.2
Северский район	19.9	20.8
Западная зона		
Калининское сельское поселение		40.1
Славянское гор.поселение	15.9	14.5
Красноармейский мун. район	43.3	38.5
Центральная зона		
Динское сельское поселение	20.9	24.7
Кореновский мун. район		16.8
город Краснодар	28.9	29.8
Северная зона		
Щербиновский мун. район		
Тихорецкое гор.поселение	13.5	9,8
Ейский мун. район	16.1	23
Средневзвешенная	17.3	39.4

в Новороссийске в 2011 году средняя рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> составляла 18,9 тыс. рублей, тогда как примерно в этот период кадастровая стоимость 1 м<sup>2</sup> составила 28,9 тыс. рублей, то есть в этом случае кадастровая стоимость выше рыночной на 52,9 %.

Кадастровая и рыночная стоимость коммерческой недвижимости

Динамика рыночных цен помещений, предназначенных под офисы, кафе и магазины, представлена в таблице 6.

По Краснодарскому краю средневзвешенная цена предложения за 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости в период с 2011 по 2017 год по представленным муниципальным образованиям повысились с 38,4 до 44,3 или на 15,3 %. Увеличение стоимости коснулось всех муниципальных образований, кроме: Черноморской зоны, Динского сельского поселения, Ко-

реновского муниципального района и Тихорецкого городского поселения.

В целом, анализируя рынок предложений коммерческой недвижимости, можно сказать, что он может носить множественный характер, и если в одном периоде на рынке недвижимости предлагаются торговые помещения в центральных районах города, либо районах края по высокой цене предложения, то в другом периоде на окраине понизкой цене. Для торговых помещений в первую очередь ценообразующими факторами являются: место расположения, состояние помещения, наличие оборудования и другие характеристики. Анализ цен коммерческих помещений Краснодарского края показал, что цена за 1 м<sup>2</sup> заметно отличается по краю. Одной из причин такой разницы является экономико-географическая привязанность.

**Таблица 6.** Динамика рыночных цен помещений, предназначенных под офисы, кафе, магазины в Краснодарском крае

Муниципальное образование	Цена 1 м <sup>2</sup> /тыс. рублей	
	2011	2017
<b>Анапо-таманская зона</b>		
Темрюкское гор.поселение	13.5	25.4
Темрюкский мун. район	13.5	25.4
город-курорт Анапа	31.5	28.8
<b>Черноморская зона</b>		
Новомихайловское гор.поселение	46.2	45.6
Туапсинский мун. район	50.6	48.8
город Новороссийск	56.3	50.6
<b>Южно-предгорная зона</b>		
Абинское гор.поселение	45.6	51.8
Абинский район	45.6	51.8
Северский район	12.7	27.8
<b>Западная зона</b>		
Калининское сельское поселение	43.6	56.2
Славянское гор.поселение	45	59.6
Красноармейский мун. район		
<b>Центральная зона</b>		
Динское сельское поселение	44.8	20
Кореновский мун. район	68.4	52.8
город Краснодар	62.4	141.4
<b>Северная зона</b>		
Щербиновский мун. район	14	24.5
Тихорецкое гор.поселение	39.7	15.3
Ейский мун. район	20.9	28.8
Средневзвешенная	38.4	44.3

Также определено, что коммуникации и даже возможность подключения к ним оказывают влияние на стоимость объектов недвижимости. Как правило, дороже те объекты недвижимости, которые обеспечены коммуникациями.

### Заключение

На стоимость объектов недвижимости оказывают влияние объекты, близость к которым или наличие которых желанны для правообладателей, поскольку они являются удобными для вы-

полнения различных видов деятельности или для проживания (например, ж/д станции, остановки общественного транспорта, водные объекты, дороги с твердым покрытием, наличие в населенном пункте магазина, школы). Данный фактор повышает спрос на объекты недвижимости, расположенные в малой доступности к указанным объектам влияния. Спрос в свою очередь оказывает воздействие на уровень цен. Таким образом, возможны колебания цен в зависимости от доступности тех или иных объектов инфраструктуры.



## Литература

1. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов [Текст] : монография / А. В. Осенняя, А. М. Середин, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура, М. А. Пастухов; Куб. гос. технол. ун-т. – Краснодар : Юг, 2016. – 139 с. – ISBN 978-5-91718-474-6.
2. Совершенствование экономического механизма рентных отношений в сельском хозяйстве [Текст] : монография / П. И. Ламанов, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2015. – 151 с.
3. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства [Текст] : [учебное пособие]. Ч. 1: Анализ действующей системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства / А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук, Д. А. Гура; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : КубГТУ, 2012. – 102 с. – ISBN 978-5-8333-0410-5.
4. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства [Текст] : [учебное пособие]. Ч. 2: Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства / А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук, Д. А. Гура; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : КубГТУ, 2012. – 112 с. – ISBN 978-5-8333-0410-5.
5. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства [Текст] : [учебное пособие]. Ч. 3: Практические вопросы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства / А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук, Д. А. Гура; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : КубГТУ, 2012. – 87 с. – ISBN 978-5-8333-0410-5.
6. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости / И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 201–206.
7. Осенняя, А. В. Проблемы методики кадастровой оценки в современных условиях [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Со-

## References

1. Osennyyaya, A. V.; Seredin, A. M.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A.; Pastuhov, M. A.; Kuban State Technological University. Cadastral valuation and taxation of real estate in the Krasnodar region on the example of human settlements: Monograph. Krasnodar: South, 2016. 139 p. ISBN 978-5-91718-474-6. (in Russian)
2. Lamanov, P. I.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Kushu, A. A. Improving of the economic mechanism of rent relations in agriculture: Monograph. Krasnodar: FSBEI HE «KubSTU», 2015. 151 p. (in Russian)
3. Osennyyaya, A. V.; Osennyyaya, E. D.; Hahuk, B. A.; Gura, D. A. Technical Management and Valuation Survey of Major Construction Projects. P.1: The Analysis of Functional Technical Management and Valuation Survey. Krasnodar: KubSTU, 2012. 102 p. ISBN 978-5-8333-0410-5. (in Russian)
4. Osennyyaya, A. V.; Osennyyaya, E. D.; Hahuk, B. A.; Gura, D. A. Technical Management and Valuation Survey of Major Construction Projects. P. 2: Fundamentals of Technical Management and Valuation Survey of Major Construction Projects. Krasnodar: KubSTU, 2012. 112 p. ISBN 978-5-8333-0410-5. (in Russian)
5. Osennyyaya, A. V.; Osennyyaya, E. D.; Hahuk, B. A.; Gura, D. A. Technical Management and Valuation Survey of Major Construction Projects. P.3: Practical Issues of Technical Management and Valuation Survey of Major Construction Projects. Krasnodar: KubSTU, 2012. 87 p. ISBN 978-5-8333-0410-5. (in Russian)
6. Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A. Research approaches evolution of real estate assessment and taxation. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3 (185), pp. 201–206. (in Russian)
7. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A. Problems of methodology of cadastral valuation in modern conditions. In: *Nasretdinov, I. T. (Ed.) Current research of the main directions of Humanitarian and Natural Sciences: Materials of the International Scientific and Practical Conference. Kazan*, 2017, pp. 742–743. (in Russian)
8. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A. Cadastral valuation of real estate in modern conditions. In: *Shapoval, Zh. A. (Ed.) Modern trends in the development of science and technology: proceedings of Materials of the International Scientific and Practical Conference. In five parts. Belgorod: The limited liability company «Agency of advanced scientific research»*, 2017, pp. 85–89. (in Russian)
9. Khakhuk, B. A.; Nesterova, N. V. Cadastral and valuation work in Russia. In: *Nasretdinov, I. T. (Ed.). Current research of the main trends of humanitarian and natural Sciences: Materials of the International Scientific and Practical Conference. Kazan*, 2017, pp. 700–703. (in Russian)

- временные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук : Материалы международной научно-практической конференции / Под редакцией И. Т. Насретдинова. – Казань : [б. и.], 2017. – С. 742–743.
8. Осенняя, А. В. Кадастровая оценка объектов недвижимости в современных условиях [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Современные тенденции развития науки и технологий : Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. В 5-ти частях / Под общей ред. Ж. А. Шаповал. – Белгород : Общество с ограниченной ответственностью «Агентство перспективных научных исследований», 2017. – С. 85–89.
  9. Хахук, Б. А. Кадастрово-оценочные работы в России [Текст] / Б. А. Хахук, Н. В. Нестерова // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук : Материалы международной научно-практической конференции / Под редакцией И. Т. Насретдинова. – Казань : [б. и.], 2017. – С. 700–703.
  10. Хахук, Б. А. Методологические подходы к исследованию земельной ренты [Текст] / Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2008. № 1. С. 68–78.
  11. Сидоренко, М. И. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости [Текст] / М. И. Сидоренко, А. В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 4. С. 42–43.
  12. Анализ методов налогообложения земельной ренты [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Э. В. Кравченко [и др.] // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 218–224.
  13. Земельная рента как основа кадастровой стоимости [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Э. В. Кравченко [и др.] // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 253–258.
  14. Осенняя, А. В. Реализация процедуры кадастровой оценки земель населенных пунктов в Краснодарском крае [Текст] / А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 239–243.
  15. Мониторинг объектов недвижимости на примере муниципальных образований Краснодарского края [Текст] : отчет о НИР (итоговый) / Кубанский государственный технологический университет ; рук. Осенняя А. В. ; исполн.: Будагов И. В. [и др.]. – Краснодар, 2015. – 33 с. – № ГР 01201152081. – Инв. № 216052710050.
  10. Hahuk, B. A. Methodological approaches to research of the land rent. In: Current Problems of Economics and Law, 2008, No. 1, pp. 68–78. (in Russian)
  11. Sidorenko, M. I.; Osennyyaya, A. V. Improved methods of cadastral valuation of real estate objects. In: *Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin)*, 2013, No. 4, pp. 42–43. (in Russian)
  12. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Kravchenko, E. V.; Kushu, A. A.; Khakhuk, B. A. Analysis of land rent taxation methods. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3 (185), pp. 218–224. (in Russian)
  13. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Kravchenko, E. V.; Kushu, A. A.; Khakhuk, B. A. Land rent as the basis of cadastral value. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 4 (190), pp. 253–258. (in Russian)
  14. Osennyyaya, A. V.; Osennyyaya, E. D.; Khakhuk, B. A. Cadastral land valuation procedure of the Krasnodar Territory settlements. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 4 (190), pp. 239–243. (in Russian)
  15. Kuban State Technological University; supervisor. Osennyyaya, A. V.; presenter.: Budagov, I. B. [et al.]. Monitoring of Real Estate Assets Exemplified by Municipal Units in Krasnodar Region: Research Activity Final Survey. Krasnodar, 2015. 33 p. No. GR 01201152081. Inv. No. 216052710050. (in Russian)

**Осенняя Анна Витальевна** – кандидат технических наук, доцент; заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр городских территорий, кадастровая оценка объектов недвижимости, экономика недвижимости, налогообложение объектов недвижимости.

**Будагов Иван Владимирович** – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр городских территорий, экономика землепользования, кадастровая оценка объектов недвижимости, налогообложение объектов недвижимости.

**Хахук Бэла Адамовна** – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр объектов недвижимости, кадастровая оценка, налогообложение городских территорий, экономика недвижимости.

**Кушу Амир Адамович** – аспирант ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика строительства и транспортной инфраструктуры, городского хозяйства, строительство и эксплуатация автомобильных дорог, кадастр объектов недвижимости.

**Гура Дмитрий Андреевич** – кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: геодезическая съемка территорий, налогообложение земель, проектирование зданий и сооружений.

**Осіння Анна Віталіївна** – кандидат технічних наук, доцент; завідувач кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр міських територій, кадастрова оцінка об'єктів нерухомості, економіка нерухомості, оподаткування об'єктів нерухомості.

**Будагов Іван Володимирович** – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр міських територій, економіка землекористування, кадастрова оцінка об'єктів нерухомості, оподаткування об'єктів нерухомості.

**Хахук Бела Адамівна** – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр об'єктів нерухомості, кадастрова оцінка, оподаткування міських територій, економіка нерухомості.

**Кушу Амір Адамович** – аспірант кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка будівництва і транспортної інфраструктури, міського господарства, будівництво та експлуатація автомобільних доріг, кадастр об'єктів нерухомості.

**Гура Дмитро Андрійович** – кандидат технічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: геодезична зйомка територій, оподаткування земель, проектування будівель і споруд.

**Osennyaya Anna** – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; the Head of Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of urban economy, cadastral urban areas, cadastral valuation of real estate, real estate economy, taxation of real estate.

**Budagov Ivan** – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: urban economy, cadastre of urban areas, land use economy, cadastral valuation of real estate objects, and taxation of real estate objects.

**Hahuk Bela** – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of municipal economy, cadastre of real estate objects, cadastral valuation, taxation of urban areas, real estate economy.

**Kushu Amir** – Post-graduate student; Kuban State University of Technology. Scientific interests: economy of construction and transport infrastructure, urban economy, construction and operation of roads, cadastre of real estate objects.

**Gura Dmitry** – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: geodetic survey of territories, land taxation, design of buildings and constructions.