

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»
Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

_____ О.В.

Тараканов

подпись, инициалы, фамилия

«12» мая 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА **К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:**

Совершенствование методики государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

Я.Р. Мяэсалу
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.04.02 – 151242 – 2017

Группа ЗиК – 21м

Направление 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

_____ *подпись, дата*

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

_____ *подпись, дата*

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

_____ *подпись, дата*

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Пенза 2017

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»
«Утверждаю»
заведующий кафедрой

_____ О.В. Тараканов
« ____ » _____ 2016г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-41

Мяэсалу Яне Роландовне

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
Совершенствование методики государственной кадастровой оценки
объектов недвижимости

утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-332
от «01» декабря 2016 г.

Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«15» июня 2017 г.

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе

статистические данные с сайта Росреестр; картографический материал;
Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N
237-ФЗ; Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с
изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с
изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

2. Содержание пояснительной записки

- Теоретические положения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;

- Современное состояние экономической и кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Пенза;

- Кадастровая оценка земель населенных пунктов с учетом влияния обременения на примере города Пенза.

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

Теоретические положения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	1
Ценовое зонирование г. Пенза на основе экономической оценки объектов недвижимости	1
Ценовое зонирование г. Пенза на основе экономической оценки земельных участков	1
Применение зависимостей для расчёта кадастровой стоимости земель, предназначенных для размещения жилой застройки на территории города Пенза	1

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Дата выдачи задания «01» декабря 2016г.

Руководитель _____ М.С. Акимова

подпись

Задание принял к исполнению «01» декабря 2016г.

_____ Я.Р. Мяэсалу

подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Мяэсалу Яны Роландовны

на тему: «Совершенствование методики государственной кадастровой оценки объектов недвижимости»

Научный руководитель: к.э.н., доцент Акимова Мария Сергеевна

(уч. степень, уч. звание, должность, ФИО)

Выпускная квалификационная работа посвящена государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, а именно усовершенствование методики определения кадастровой стоимости земельных участков с ограничениями (обременениями) в городе Пенза. Первая глава рассказывает о теоретических положений государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и объектов недвижимости, а так же рассматриваются нововведения в государственную кадастровую оценку.

Вторая глава характеризует современное состояние экономической и кадастровой оценки недвижимости в городе Пенза, на основе анализа данных о кадастровой и рыночной стоимости было произведено ценовое зонирования города.

Третья глава – представляет собой предложения по усовершенствованию методики расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов с учетом влияния обременений (ограничений), а так же применение зависимостей для расчёта кадастровой стоимости земель, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки на территории города Пенза

The first Chapter discusses theoretical provisions of the state cadastral assessment of lands of settlements and properties, and examines the innovations in the state cadastral valuation.

Final qualification work on the state cadastral assessment of real estate, namely the improvement of the methodology for determining the cadastral value of land with restrictions (encumbrances) in the city of Penza.

The second Chapter characterizes the current state of economic and cadastral valuation of real estate in the city of Penza, on the basis of the analysis of cadastral and market value was made the price zoning of the city.

The third Chapter presents proposals for improving the methods of calculation of cadastral cost of lands of settlements with consideration of the effect of encumbrances (restrictions), and also the use of functions to calculate the cadastral value of the land intended for placing of houses of an individual housing development in the city of Penza

Автор работы

Руководитель работы

Мяэсалу Я.Р.

Акимова М.С.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	9
1.1 Государственная кадастровая оценка земель.....	9
1.2 Кадастровая оценка объектов недвижимости.....	23
1.3 Нововведение государственной кадастровой оценки.....	32
2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ПЕНЗА.....	38
2.1 Ценовое зонирование территории г. Пенза на основе экономической и кадастровой оценки объектов недвижимости.....	38
2.2 Ценовое зонирование территории г. Пенза на основе экономической и кадастровой оценки земельных участков.....	43
3 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ).....	59
3.1 Определение кадастровой стоимости земельных участков с обременениями в использовании.....	59
3.2 Определение величин коэффициентов ограниченности действия и взаимного положения.....	62
3.3 Определение коэффициента локации для каждого типа взаимного положения обременения и земельного участка.....	70
3.4 Применение полученных зависимостей для расчёта кадастровой стоимости земель, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки на территории города Пенза.....	74
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	83
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	100

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Налоговой базой для начисления земельного налога и налога на имущество в Российской Федерации является кадастровая стоимость, определяемая на основе рыночной стоимости в процессе государственной кадастровой оценки. Государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) является масштабным, характеризующимся сложной системой связей процессом, в реализации которого задействовано большое количество субъектов. На сегодняшний момент особо остро стоит вопрос о взимании налога на имущество физических лиц, рассчитанного от кадастровой стоимости. В связи с этим, в последнее время тема качества кадастровой оценки регулярно рассматривается на различных совещаниях у первых лиц государства. Это говорит об актуальности и практической значимости магистерской работы.

В настоящее время методика оценки земельных ресурсов представляет собой динамично развивающуюся систему. С развитием легитимной базы и программного обеспечения распространение получают новые подходы к определению ранее не учитываемых показателей, таких как обременения. Современное состояние кадастровых служб городов позволяет сформировать базы данных по зонам с особым режимом использования. Несмотря на многочисленные исследования по данной проблеме и наличие в нормативно-правовой литературе нестрогих указаний на необходимость учета обременений в процессе кадастровой оценки земельных участков, в настоящее время таковой учет не производится. Более того, в методических указаниях не рассматриваются типы обременений, отсутствует методика учета зон их пересечения и не учитывается положение обременения на земельных участках. В то же время, вопрос о необходимости получения объективной величины кадастровой стоимости городских земель, рассчитанной на основе всех влияющих на нее факторов, в том числе наличия на участке обременений, стоит очень остро, так как учет

характеристик обременений позволяет повысить объективность кадастровой оценки. Очевидно, что научно и практически обоснованное корректирование методики кадастровой оценки земель населённых пунктов, учитывающее влияние обременений, является в современных социально-экономических условиях актуальной задачей.

Вопросы оценки недвижимости в целях налогообложения рассмотрены в научных работах Д.Фридман, Н.Ордуэй, Д.Эккерт, Р.Олми, Д.Малме, Д.Янгмен, А.Мюллер. Основоположниками оценки недвижимости в целях налогообложения в Литве стали Р. Раманаускас и А. Багдонавичюс, в Белоруссии – С. Шавров и О. Березовская. Среди российских ученых, занимающихся проблемами оценки недвижимости, следует назвать А.Г.Грязнову, М.А.Федотову, А.В.Севостьянова, В.А.Прорвича, А.П.Ромма, Е.И. Тарасевича, Ю.В. Козыря, Г.М. Стерника, А.С. Паламарчук и др.

Целью исследования является повышение объективности результатов кадастровой оценки путем учета влияния обременений для обеспечения эффективности управления земельными ресурсами.

Объектом исследования - земельные участки и объекты недвижимости города Пенза.

В выпускной квалификационной работе были поставлены следующие задачи:

- изучить теоретические положения государственной кадастровой оценки.
- провести анализ рынка недвижимости г. Пенза;
- провести зонирование территории г. Пензы по результатам кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости и земельных участков.
- на основании анализа и зонирования территорий разработать рекомендации по усовершенствованию методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Научная новизна: обоснована необходимость учета обременений в процессе определения кадастровой стоимости земель городских населенных пунктов методами факторного анализа.

Методическая основа – общенаучные методы: индукция и дедукция, анализ и синтез, аналогия, наблюдение, сравнение, моделирование; прикладные экономико-статистические методы (сводка и группировка данных, изучение динамики и связей).

Информационно-эмпирическая база – федеральные законы РФ, постановления Правительства РФ и субъектов РФ; международные и российские стандарты оценки; отчёты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; федеральной службы государственной статистики России и соответствующих территориальных органов; работы иных авторов, посвящённые государственной кадастровой оценке земель и объектов недвижимости; материалы социологических исследований; электронные сетевые информационные ресурсы.

Объем и структура работы. Диссертация содержит 107 страницы машинописного текста, в том числе: 3 главы, введение, заключение, библиографический список из 61 наименований. В работе представлены 26 рисунков и 6 таблиц.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Государственная кадастровая оценка земель

Развитие российского земельного рынка привело к тому, что земельные участки стали непосредственным объектом товарно-денежных отношений. В связи с этим возникла необходимость точного определения их стоимости.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных ресурсов, которые можно увидеть на рисунке 1.

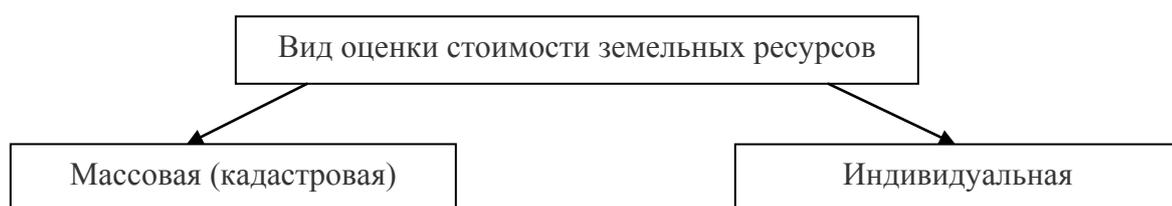


Рисунок 1 - Виды оценки стоимости земельных ресурсов

Государственная кадастровая оценка земель (далее - ГКОЗ) - единообразное по способам определение кадастровой стоимости земельных участков, которое осуществляется на основании классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров[21].

Основной целью проведения государственной кадастровой оценки земель на территории Российской Федерации является создание налоговой базы для исчисления земельного налога, что определено Земельным Кодексом Российской Федерации (статья 65,66), Налоговым Кодексом Российской Федерации (глава 31), постановлением Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

Для определения кадастровой стоимости земельных участков

применяются методы массовой оценки. Способ массовой оценки позволяет получить оценочное значение стоимости для большого количества объектов недвижимости.

Согласно п.4 Постановления Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

До последнего времени государственная кадастровая оценка проводилась в соответствии Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Произошли существенные изменения в системе кадастровой оценки.

Принят новый закон о государственной кадастровой оценке, который вносит изменения в систему государственной кадастровой оценки. Закон более детально регулирует процедуру оценки, начиная от подготовки к ее проведению и до внесения результатов определения кадастровой оценки в Единый государственный реестр недвижимости («ЕГРН»), который вводится с 1 января 2017 г.

Так же законом установлено, что в переходный период продлиться до 1 января 2020 г. оценку можно проводить как по новым, так и по старым правилам. Вместе с тем, Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ на указанный период фактически установлен мораторий на проведение оценки. В этот период, для большинства случаев, будет применяться кадастровая стоимость объекта недвижимости, действующая на 1 января 2014 г.

Принят новый закон о государственной кадастровой оценке, который вносит изменения в систему государственной кадастровой оценки. Закон более детально регулирует процедуру оценки, начиная от подготовки к ее проведению и до внесения результатов определения кадастровой оценки в Единый государственный реестр недвижимости («ЕГРН»), который вводится с 1 января 2017 г.

Изменения:

1. Кадастровая оценка делается не как раньше независимыми оценщиками, которые отбирались сначала по аукциону, затем по конкурсу, а государственными бюджетными учреждениями (ГБУ) субъектов. То есть появляется новый вид оценщиков - государственные кадастровые оценщики. По примеру других западных стран их называют налоговые ассесоры.

2. ГБУ будет заниматься еще и исправлением всех ошибок. До этого исправлением занимался субъект, который был вынужден обращаться каждый раз к исполнителю, который делал оценку, и добиваться от него новых расчетов в случае допущенных ошибок.

3. Появилось новое понятие "подготовка к проведению кадастровой оценки".

4. Расчет кадастровой стоимости нового объекта проводила кадастровая палата, то, согласно новому закону, это возложили на ГБУ.

Новый федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ направлен на повышение точности государственной кадастровой оценки, четко прописывает порядок исправления любых допущенных ошибок, в том числе единичных и системных, технических и методических. Государственные кадастровые оценщики будут накапливать, и анализировать исходные данные, а значит, должно стать меньше неточностей при расчете налоговой базы, сократится количество жалоб, с которыми граждане обращаются сегодня в комиссию. Ответственность за работу новых государственных структур по проведению кадастровой оценки возложена на региональные органы власти.

Законодательством об оценочной деятельности предусмотрена возможность спаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в арбитражном суде [23].

Методика проведения работ по государственной кадастровой оценке земель

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее - Методические указания) разработаны в соответствии с пунктом 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 16, ст. 1709; 2006, N 16, ст. 1744; N 52, ст. 5587).

Методические указания позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе следующих видов разрешенного использования:

- 1) Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
- 2) Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
- 3) Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
- 4) Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
- 5) Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
- 6) Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
- 7) Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
- 8) Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
- 9) Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического,

продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

10) Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11) Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12) Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13) Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14) Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15) Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16) Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

17) Земельные участки, предназначенные для размещения

административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации.

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется в следующем порядке:

1. Формирование Перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов.
2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января года проведения работ.

Данный перечень должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории; не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1-10 и 17 осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;
- построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Состав факторов стоимости определяется для каждого вида разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов на основе примерного перечня факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости субъекта Российской Федерации.

В состав факторов стоимости должны быть включены факторы стоимости, которые оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется из источников информации, содержащих достоверную информацию.

При этом сбор сведений может осуществляться из следующих источников:

- государственный кадастр недвижимости;
- государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и

муниципальных образований.

В тех случаях, когда факторами стоимости являются характеристики земельных участков, не содержащиеся в источниках, перечисленных выше, может быть использована достоверная информация, содержащаяся в иных источниках.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости может осуществляться для каждого земельного участка и (или) для совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов, если значения данного фактора стоимости для совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов схожи.

На основании анализа информации о рынке земельных участков в составе земель населенных пунктов, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости для каждого вида разрешенного использования земель может проводиться группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Для проведения группировки земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется перечень факторов стоимости, на основе которых будет проведена группировка, а также значения и (или) диапазон значений данных показателей для отнесения земельных участков в составе земель населенных пунктов к соответствующей группе. Выбор показателей и их значений и (или) диапазона значений должен быть обоснован.

В случае, если группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов в рамках какого-либо вида разрешенного использования земель не проводится, все земельные участки данного вида разрешенного использования земель рассматриваются как одна группа.

Земельные участки каждой группы не должны пересекаться (земельный участок должен быть отнесен только к одной группе), должны быть однородными с точки зрения значений и (или) диапазонов значений факторов стоимости и полностью покрывать данный вид разрешенного использования земель (земельный участок должен быть отнесен к какой-либо

группе).

Для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости.

В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок (купля-продажа, аренда, ипотека);
- цены предложения (купля-продажа, аренда);
- цены спроса (купля-продажа, аренда);
- информация о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов, установленной в отчетах об оценке;
- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;
- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

В качестве источников информации могут быть определены:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления;
- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- отчеты об оценке рыночной стоимости.

Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

В случае недостаточности рыночной информации проводится сбор дополнительной рыночной информации, и (или) перегруппировка земельных участков в составе земель населенных пунктов, и (или) оценка рыночной стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе данной группы с целью обеспечения достаточности рыночной

информации, и (или) уточнение состава факторов стоимости.

В целях определения достоверности собранной рыночной информации проводится ее статистический анализ. На основании статистического анализа рыночной информации определяется и устраняется информация об объектах-аналогах с выбросами в значениях рыночной стоимости и (или) значениях факторов стоимости, обеспечивается непротиворечивость и интерпретируемость рыночной информации, используемой для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, проверяется репрезентативность выборки и выбираются факторы стоимости для построения статистических моделей.

Для каждой группы земельных участков в составе земель населенных пунктов в рамках видов разрешенного использования осуществляется построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости путем определения значений коэффициентов (параметров) модели.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется на основе сведений о рыночной стоимости и (или) рыночной информации о цене указанных земельных участков.

Построенная статистическая модель расчета кадастровой стоимости должна удовлетворять допустимым уровням критериев, определяющих статистическую значимость моделей данного вида.

Анализ качества построенных моделей проводится на обучающей и контрольной выборках.

Под обучающей выборкой понимается рыночная информация, на основе которой строятся модели расчета. Под контрольной выборкой понимается рыночная информация, на основе которой проверяется качество построенных моделей расчета, не включающая информацию обучающей выборки.

Количество земельных участков в составе земель населенных пунктов

в контрольной выборке и значения факторов их стоимости должны быть достаточными для формирования обоснованного суждения о качестве построенной статистической модели для всей генеральной совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Анализ качества статистической модели проводится с использованием статистических показателей, характеризующих качество статистических моделей данного вида.

Модель считается пригодной для последующего расчета кадастровой стоимости земельных участков, если параметры качества модели находятся в допустимых пределах и близки по значению на обучающей и контрольной выборках.

Из всех полученных моделей для каждой группы выбирается статистически значимая модель, обладающая наилучшим качеством. Построенная модель расчета должна отвечать требованиям предметной интерпретации (объяснимости), а также удовлетворять допустимым уровням показателей качества статистических моделей данного вида.

В случае невозможности построения статистически значимой модели, обладающей приемлемыми параметрами качества, необходимо осуществить сбор дополнительной рыночной информации, и (или) провести дополнительную оценку рыночной стоимости земельных участков, и (или) провести перегруппировку земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Если построенная статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости земельного участка от значений факторов стоимости, то расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется подстановкой значений факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в статистическую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Если построенная статистическая модель выражает зависимость

удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка (кадастровой стоимости земельного участка в расчете на единицу его площади) от значений факторов стоимости, кадастровая стоимость земельного участка определяется следующим образом:

- определяется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка путем подстановки значений факторов стоимости земельного участка в статистическую модель расчета удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- определяется кадастровая стоимость земельного участка путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 11-12, определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости. Рыночная стоимость указанных земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 13, определяется путем умножения минимального для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 9 на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 14, устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации (для г. г. Москвы и Санкт-Петербурга - Московской и Ленинградской областей соответственно) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 15, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков. В случае, если населенный пункт граничит с несколькими муниципальными районами, то кадастровая стоимость земельных участков в составе вида разрешенного использования земель, указанных в подпункте 15, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах территорий граничащих муниципальных районов на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе видов разрешенного использования относящихся к Земельным участкам улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

Особенности расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов вида разрешенного использования земель² групп, осуществляется на основе построения статистических моделей в том же порядке что был выше рассмотрен для расчета кадастровой стоимости

земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных 1-10,17 группы разрешенного использования.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов видов разрешенного использования земель 14 группы, устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации (для г. г. Москвы и Санкт-Петербурга - Московской и Ленинградской областей соответственно) значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков. Для 15 группы разрешенного использования кадастровая стоимость земельных участков, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков. В случае, если населенный пункт граничит с несколькими муниципальными районами, то кадастровая стоимость земельных участков устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах территорий граничащих муниципальных районов на площадь земельных участков.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов видов разрешенного использования земель с 11-12 группы, осуществляется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости. Рыночная стоимость указанных земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов видов разрешенного использования земель 1, 3 - 10, 13, 17, группах предполагает следующую последовательность действий:

- определение соотношений между средним (медианным) значением

удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, в составе земель населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тысяч жителей для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) и средним (медианным) значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, в составе населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тысяч жителей в муниципальном районе (городском округе) (в случае отсутствия - в субъекте Российской Федерации);

- определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования группах 1, 3 - 10, 13, 17, в составе сельских населенных пунктов путем умножения средних (медианных) значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, в составе сельских населенных пунктов на значения соответствующих соотношений;

- расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов видов разрешенного использования группа 1, 3 - 10, 13, 17, путем умножения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе данных видов разрешенного использования на площадь земельных участков.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов видов разрешенного использования земель группы 16 не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок [27].

1.2 Кадастровая оценка объектов недвижимости

Кадастровая стоимость – это расчетная величина, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки объектов

недвижимости с учетом их классификации по целевому назначению, в том числе на основе информации о рыночной стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость определяется и применяется в целях налогообложения.

Государственная кадастровая оценка (ГКО) в отношении учтенных в государственном кадастре недвижимости объектов недвижимости проводится по инициативе органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления (ОМС) в установленных законодательством случаях *не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка*

Ранее процедура кадастровой оценки объектов недвижимости была такой:

- Орган кадастрового учета формирует Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, и передает его в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМС.
- Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМС проводят конкурс на проведение работ по проведению ГКО.
- Исполнением работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также установлению удельных показателей кадастровой стоимости в рамках ГКО, занимаются сотрудники оценочных организаций, выигравших соответствующий конкурс (оценщики).
- Утверждаются результаты ГКО органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМС путем принятия нормативно-правового Акта субъекта РФ или ОМС.

- Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или ОМС публикуют утвержденные результаты ГКО.

- Утвержденные результаты ГКО передаются в установленном порядке в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра»(ФГБУ «ФКП Росреестра») для внесения их в сведения государственного кадастра недвижимости в течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости от органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

На сегодняшний момент она не используется.

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости **могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости** путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости могут быть недостоверные сведения об объекте недвижимости, использованные при определении его кадастровой стоимости, а также установление рыночной стоимости объекта недвижимости.

В Приказе Министерства экономического развития РФ от 18 марта 2011 г. N 113 говорится что в случае постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, внесении сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее неучтенных объектах, а также о ранее учтенных объектах ФГБУ «ФКП Росреестра» осуществляется ее расчет с учетом результатов ГКО (**установленных удельных показателей кадастровой стоимости**) по утвержденным методикам.

Отсутствует нормативный документ, предусматривающий порядок определения кадастровой стоимости сооружений и объектов незавершенного строительства в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный

кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены изменения качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков может быть пересчитана ФГБУ «ФКП Росреестра» в случае внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведения об основных характеристиках земельного участка, а именно:

- изменение вида разрешенного использования земельного участка
- перевод земельного участка из одной категории в другую
- изменение площади земельного участка при уточнении его границ

Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости оценщиком.

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

При проведении работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными настоящим Федеральным стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки, использовать ценовую информацию рынка недвижимости.

В качестве кадастровой стоимости недвижимости используется установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки. При невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки в

качестве кадастровой стоимости может использоваться рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости путем группирования объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, на конкретную дату с использованием математических методов моделирования стоимости на основе стандартных подходов к оценке стоимости недвижимости .

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, осуществляется оценщиком. В состав факторов стоимости должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов недвижимости, и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

При определении кадастровой стоимости рекомендуется использовать, в том числе данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.

В тех случаях, когда факторами стоимости являются характеристики объектов недвижимости, при отсутствии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений объектов недвижимости расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основании доходного и (или) затратного подходов.

Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

Если объектом оценки является земельный участок, то земельные участки с похожими характеристиками объединяются в так называемые **оценочные зоны**. Земли внутри каждой зоны однородны по целевому назначению и разрешенному использованию. За счет этого стоимость для каждого квадратного метра территории оценочной зоны будет одинакова.

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты недвижимости, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов недвижимости, обладающих одинаковым набором ценообразующих факторов, характерных для каждой группы.

Отнесение объектов недвижимости в группы зависит от рынка недвижимости оцениваемой территории и видов объектов недвижимости. Для целей построения моделей массовой оценки объекты недвижимости могут разбиваться на отдельные группы, формируемые исходя из видов, назначения и разрешенного использования объектов недвижимости.

Аналогичные группы могут быть составлены для объектов недвижимости, строительство которых незавершено.

Для каждой группы объектов недвижимости создается модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта недвижимости, входящего в данную группу [26].

Порядок определения моделей оценки

Определение модели оценки кадастровой стоимости состоит из следующих этапов:

- определение структуры моделей оценки кадастровой стоимости (формы связи факторов стоимости, описывающих взаимодействие спроса и предложения на данном рынке) – спецификация моделей и разработка;
- моделей оценки кадастровой стоимости для каждой группы объектов недвижимости;

- оценка точности моделей оценки кадастровой стоимости;
- выбор окончательного вида модели оценки на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки стоимости.

Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования выполняется оценщиком на основе анализа качества и количества рыночной информации, имеющейся в районе расположения объекта оценки.

При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложениях объектов недвижимости расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости может осуществляться преимущественно на основании сравнительного подхода.

При отсутствии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложениях объектов недвижимости расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основании доходного и (или) затратного подходов.

Сбор рыночной информации

Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости. Сбор этой информации оценщик должен осуществляться из источников рыночной информации, достоверность которых может быть доказана.

В рамках сравнительного подхода в качестве рыночной информации используются:

- цены сделок с объектами недвижимости, приведенные в официальных источниках информации;

- цены предложений к продаже или покупке объектов недвижимости, приведенные в официальных средствах массовой информации, а также

- официальных сайтах предприятий, организаций, специализирующихся на оказании услуг в сфере недвижимости;

- иные сведения, характеризующие сегмент рынка, к которому относятся объекты недвижимости данной группы.

В рамках доходного подхода в качестве рыночной информации используются:

- информация об арендных ставках (арендной плате) на объекты недвижимости;

- информация о текущей доходности инвестиций в недвижимость, информация о затратах, связанных с эксплуатацией недвижимости;

- информация о затратах, связанных эксплуатацией объектов недвижимости данного вида;

- иные сведения, характеризующие рынок аренды объектов недвижимости, относящихся к данной группе.

В рамках затратного подхода в качестве рыночной информации используются:

- цены на строительные материалы;

- цены сделок с земельными участками;

- цены предложения на земельные участки, приведенные в средствах массовой информации.

- рыночные данные о стоимости подключения к коммуникациям;

- иные сведения, характеризующие рынок строительства.

В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем подстановки значений факторов стоимости, характерных для данного объекта недвижимости, в модель оценки стоимости, с использованием которой может быть оценен данный объект недвижимости.

Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

В случае существенного расхождения результатов оценки объекта недвижимости, полученных с применением различных подходов, оценщик должен привести в отчете об оценке анализ причин полученного расхождения.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов [13].

Оценщиком в ходе работ определяется **удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости** (кадастровая стоимость объекта недвижимости в расчете на единицу площади объекта недвижимости), умножение которой на площадь объекта недвижимости и дает результирующую кадастровую стоимость.

Таким образом, Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) также является результатом ГКОЗ, утверждается Актом субъекта РФ и передается в орган кадастрового учета для дальнейшего использования в работе при перерасчете кадастровой стоимости.

Любое заинтересованное лицо для получения сведений из о кадастровой стоимости может подать запрос в ФГБУ «ФКП Росреестра».

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости предоставляются в виде **кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости бесплатно**. А с апреля 2014 года появилась возможность получения сведений через портал Росреестра(www.rosreestr.ru) .

Кадастровая справка может содержать сведения не только об актуальной кадастровой стоимости объекта недвижимости, но и о кадастровой стоимости на иную дату, указанную в запросе.

Так как технологии и методы осуществления кадастровой (массовой) оценки весьма сложны, процедуры оценки должны быть сфокусированы на вопросах эффективности и результативности всего процесса в целях достижения базового принципа налогообложения – законность и справедливость в отношении юридических и физических лиц [26].

1.3 Нововведение государственной кадастровой оценки

В настоящее время, налоговой базой для начисления земельного налога и налога на имущество в Российской Федерации является кадастровая стоимость, определяемая на основе рыночной стоимости в процессе государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) является масштабным, характеризующимся сложной системой связей процессом, в реализации которого задействовано большое количество субъектов. В последнее время тема качества кадастровой оценки регулярно рассматривается на различных совещаниях у первых лиц государства. Сегодня особо остро стоит вопрос о взимании налога на имущество физических лиц, рассчитанного от кадастровой стоимости. Так, за период с 01.01.2016 по 30.09.2016 в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии) поступило 29 019 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявления) в отношении 59 855 объектов недвижимости. На рассмотрение в

Комиссии поступили заявления со сведениями о 2498 зданиях, 3904 помещениях, 8 сооружениях. [23]

Для повышения эффективности системы кадастровой оценки в 2016 году был принят ряд нормативно-правовых документов: Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – закон о ГКО); Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; Приказ Минэкономразвития РФ от 7 июня 2016 г. № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (вступил в силу с 1 ноября 2016г.);

Принятие закона о ГКО вводит в России институт государственных кадастровых оценщиков и делает процедуру досудебного оспаривания необязательной. Закон вступает в силу с 1 января 2017 года, также предусмотрен переходный период до 1 января 2020 года, в течение которого кадастровая оценка может проводиться как в соответствии с законом «О государственной кадастровой оценке», так и в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». [5] В то же время Федеральный закон № 360-ФЗ от 03.07.2016 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" приостановил действие ст. 24.12 - 24.17 закона «Об оценочной деятельности», которые регулировали процедуру проведения государственной кадастровой оценки. Также данный закон устанавливает условия применения кадастровой стоимости: «... применяется кадастровая стоимость объекта недвижимости, действующая на 1 января 2014 года или на 1 января года, в котором впервые начала действовать для целей налогообложения кадастровая стоимость ... если кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная после 1 января 2014 года, меньше кадастровой стоимости этого объекта недвижимости, действующей на 1 января 2014 года или на 1 января года, в котором впервые начала действовать для целей налогообложения кадастровая стоимость ... применяется кадастровая стоимость объекта

недвижимости, определенная после 1 января 2014 года или после 1 января года, в котором впервые начала действовать кадастровая стоимость для целей налогообложения...». [6]

Закон о ГКО предусматривает создание при субъектах РФ государственных бюджетных учреждений (далее – ГБУ), которые получат полномочия по определению кадастровой стоимости, будут заниматься сбором и подготовкой исходной информации, а также будут накапливать информацию о данных рынка недвижимости. В штате данной организации достаточно иметь одного специалиста с опытом работы в оценке более трех лет, а также можно привлекать иных лиц к работам, не являющимися непосредственно определением кадастровой стоимости, но сопряженными с ними. [5] При этом, с 3 января 2016 года вступило в силу постановление №1051 от 01.10.2015г., в котором предъявляются требования к специалистам, проводящим кадастровую оценку, а именно, в штате организации, которая производит такую оценку, должно состоять не менее двенадцати оценщиков. Из этих оценщиков 5 специалистов должны состоять в саморегулируемой организации оценщиков на протяжении пяти лет до подачи ею заявки на участие в закупке [9]. Такое послабление может привести к скрытым субподрядным работам по определению кадастровой стоимости, что скажется на их качестве.

Закон о ГКО предусматривает проверку на соответствие требованиям промежуточных и итоговых отчетов о кадастровой оценке органами Росреестра в течении 10 и 20 дней соответственно, что приведет к увеличению объема работ для учреждения, необходимости принятия на работу соответствующих квалифицированных специалистов, но в законе не предусмотрен механизм финансирования для выполнения данной задачи.

По закону о ГКО «государственная кадастровая оценка может быть проведена одновременно в отношении всех видов объектов недвижимости, а также всех категорий земель, расположенных на территории субъекта Российской Федерации» [5], но не дан четкий перечень объектов

недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценки. В тоже время, методические указания о ГКО устанавливают правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности, в частности земель покрытых поверхностными водными объектами, расположенных за пределами населенных пунктов лесных участков, земель сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий.[11] Таким образом, остается неотрегулированным вопрос кадастровой оценки земель водного и лесного фондов, отдельно сельскохозяйственных угодий и земель ООПТ, что приведет к коллизии нормативных актов.

Также неотрегулирован вопрос апробации методических указаний о ГКО, так как она не проводилась и теперь исполнитель работ по кадастровой оценке имеет в качестве регулирующей инструкции документ, который невозможно выполнить.

Во-первых, Заказчиком работ по государственной кадастровой оценке выступает уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации [5], который должен предоставить Исполнителю работ сведения о видах разрешенного использования для всех объектов оценки, что не может быть осуществлено, так как на 08.11.2016г, по данным Минстроя России всего утверждено 91,66% правил землепользования и застройки, которые включают в себя градостроительные регламенты. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и др.

Во-вторых, объекты капитального строительства могут быть оценены индексацией предыдущих результатов ГКО, что может привести к

результатам кадастровой стоимости не соответствующим рынку недвижимости.

Более того, от методики ГКО ждали научно обоснованных расшифровок основополагающих понятий кадастровой оценки, без которых также невозможно говорить о точности. И в этом отношении определяющими являются понятия «*кадастровая стоимость*» и «*методы массовой оценки*».

На сегодняшний день мы имеем множество различных определений «кадастровая стоимость» в различных нормативных документах (Приложение 1) и не в одном из них нет содержательного обоснования с позиции теории оценки. В международных стандартах оценки (МСО) и МАНО нет такого понятия, это чисто российский вклад в теорию оценки для целей налогообложения.

По этому поводу один из главных разработчиков методики ГКО проф. Волович Н.В. писал: "В 2014 году ученые Финансового университета при Правительстве Российской Федерации подготовили доклад для Правительства Российской Федерации, в котором обосновали необходимость принятия в срочном порядке специального закона о государственной кадастровой оценке недвижимости». Обосновывалось это решение, в том числе, и необходимостью дать «содержательное определение понятия "кадастровая стоимость недвижимости"».

Такой закон был принят в июле 2016 г. (237-ФЗ). В этом законе дано определение: «*кадастровая стоимость* - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона».

Как мы видим, законодатель опять не дал содержательного определения понятию «кадастровая стоимость» и фактически обязал это

сделать разработчиков «методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Еще одно наше изобретение – это «методы массовой оценки». Этот термин был введен у оценщиков в ФСО-2 п.10, где было сказано, что кадастровая стоимость определяется этими методами. Что это за методы, и какие они бывают в ФСО не сказано. Потом этот термин плавно перешел в ФСО-4 и то же без расшифровки. Ну а теперь он уже в методике ГКО. Также в этой методике вы не найдете расшифровки этого понятия. Единственно, что про эти методы сказано, что «Применение методов массовой оценки предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики».

Повышение эффективности ГКО является задачей национального масштаба, поскольку результаты данных работ оказывают непосредственное влияние на экономику России, некачественные результаты приводят к значительному повышению уровня социальной напряженности. Создать и тонко настроить систему кадастровой оценки, обеспечивающую баланс интересов налогоплательщиков и государства, быстро не получится. Нужно двигаться шаг за шагом, накапливая, изучая и внедряя лучшие практики, минимизируя возникающие проблемы.

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ПЕНЗА

2.1 Ценовое зонирование территории г. Пенза на основе экономической и кадастровой оценки объектов капитальногостроительства

В 2015-2016 годах в рамках выпускной квалификационной работы был проведен анализ рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости города Пенза, в результате которого ценовое зонирование территории по микрорайонам города Пензы. Для каждой из ценовой зоны, были определены усредненное значение цены одного квадратного метра объектов недвижимости.

Рейтинг микрорайонов города Пенза по цене предложения квадратного метра *1 группы (объекты многоэтажной жилой застройки)* выглядит следующим образом: наиболее «дорогой» ценовой зоной является Центр (40 000 – 110 000 руб. за кв. м.). Самая распространенная ценовая зона варьируется от 30 000 до 70 000 руб. за кв.м. (микрорайоны Окружная, Кривозерье, Бугровка, Заря, Заводкой, Шуист и Ахуны).

Цена предложения квадратного метра *2 группы (объекты индивидуальной жилой застройки)* выглядит следующим образом: минимальная ценовая зона варьируется от 15 000 до 40 000 руб. за кв. м. (микрорайоны Шуист, Заря, Ахуны и Терновка), максимальная ценовая зона от 20 000 до 70 000 руб. за кв. м. Наиболее распространенной ценовая зона варьируется от 20 000 до 50 000 руб. за кв. м. (микрорайоны Бугровка, Арбеково, Окружная, Кривозерье и ГПЗ-24).

Наиболее распространенные ценовые зоны предложения квадратного метра *3 группы (объекты предназначенные для хранения транспорта)* имеют диапазон от 7 000 до 35 000 руб. за кв. м. (микрорайоны Окружная, Терновка, Шуист и Север) и 4 000 до 25 000 руб. за кв. м. (Кривозерье, Бугровка и Ахуны).

В 4 группе (объекты садового, огородного и дачного строительства) минимальная стоимость варьируется от 900 до 28000 руб. за кв. м. в микрорайоне Север, максимальное значение стоимости 25000-35000 руб. за кв. м. в микрорайоне Ахуны. Наиболее распространенная ценовая зона от 10000 до 25000 руб. за кв.м. (микрорайоны Кривозерье, Терновка, Заря и Окружная).

Цена предложения в 5 группе (торговые помещения) самой распространенной ценовой зоны варьируется от 300 до 9000 тыс. руб. за кв. м. (ГПЗ-24, Окружная и Шуист), максимально значение зоны варьируется от 300 до 90000 руб. за кв. м. (Центр горда).

Наиболее распространенные ценовые зоны предложения квадратного метра 6 группы (объекты офисно-делового назначения) имеют диапазон от 4 000 до 25000 руб. за кв. м. (Микрорайоны Терновка и Заводской). Максимальное значение ценовой зоны находится в центре города от 35 000 руб. за кв. м. Минимальное значение от 14 500 до 40 000 руб. за кв. м. в микрорайоне Арбеково.

В 7 группе (объекты промышленного назначения), максимальное предложение в ценовой зоне от 17000 до 40000 руб. за кв. м. (в центре города), минимальное значение 900 до 20000 руб. за кв. м. районе Северной поляны.

Ценовое зонирование по кадастровой стоимости объектов недвижимости города Пенза:

Рейтинг микрорайонов города Пенза по цене предложения квадратного метра 1 группы (объекты многоэтажной жилой застройки) выглядит следующим образом: наиболее «дорогой» ценовой зоной является микрорайоном Центр (1 000 – 900 000 руб. за кв. м.). Самая распространенная ценовая зона варьируется от 800 до 70 000 руб. за кв.м. (микрорайоны Окружная, Бугровка, и ГПЗ-24).

Цена предложения квадратного метра 2 группы (объекты индивидуальной жилой застройки) выглядит следующим образом:

минимальная ценовая зона варьируется от 1 500 до 25 000 руб. за кв. м. (микрорайоны Окружная и Заводской), максимальная ценовая зона от 800 до 50 000 руб. за кв. м. (Центр). Наиболее распространенной ценовая зона варьируется от 15 000 до 45 000 руб. за кв. м. (микрорайоны Бугровка, Кривозерье, Ахуны, Север и ГПЗ-24).

Наиболее распространенные ценовые зоны предложения квадратного метра *3 группы (объекты предназначенные для хранения транспорта)* имеют диапазон от 900 до 35000 руб. за кв. м. (микрорайоны Окружная, Шуист и ГПЗ-24) и 2 000 до 20 000 руб. за кв. м. (Заря, Заводской и Ахуны).

В *4 группе (объекты садового, огородного и дачного строительства)* минимальная ценовая зона располагается на окраинах города подальше от центра и варьируется от 800 до 20 000 руб. за кв. м.

Цена предложения в *5 группе (торговые помещения)* самой распространенной ценовой зоны варьируется от 15 500 до 65 500 тыс. руб. за кв. м. (Кривозерье, Заря и Ахуны), максимальное значение зоны варьируется от 500 до 80000 руб. за кв. м. (Терновка и Шуист).

Максимальная ценовая зона предложения квадратного метра *6 группы (объекты офисно-делового назначения)* располагается в центре и варьируется от 2 500 до 50 500 руб. за кв. м. (Центр). Минимальное значение в микрорайоне Арбеково от 3 000 до 35 000 руб. за кв. м.

В *7 группе (объекты промышленного назначения)*, самая распространенная ценовая зона располагается на окраинах города в диапазоне от 1 000 до 15 000 руб. за кв. м.

В таблице 1 показаны результаты сравнительного анализа кадастровой и рыночной стоимости объектов капитального строительства в г. Пенза.

Таблица 1

Сравнение кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости по группам вида разрешенного использования города Пенза за 2015-2016 гг.

Районы города Пенза	Кадастровая стоимость , руб. за кв. м.	Рыночная стоимость , руб. за кв. м.	Разница, руб	Разница,%
Группа 1 объекты многоквартирной жилой застройки: квартиры.				
Железнодорожный	38203,4	46358,03	-8154,63	-17,59%
Октябрьский	38643,56	56241	-17597,5	-31,29%
Ленинский	36972,53	46988,09	-10015,6	-21,32%
Первомайский	38410,95	48178,7	-9767,71	-20,27%
Группа 2 объекты индивидуальной жилой застройки				
Железнодорожный	17606,25	37573,7	-19967,5	-113,41%
Октябрьский	18291,03	35367,1	-17076,1	-93,36%
Ленинский	18709,47	29120,6	-10411,1	-55,65%
Первомайский	17399,84	32623,6	-15223,8	-87,49%
Группа 3 объекты предназначенные для хранения транспорта				
Железнодорожный	7885,57	12265,5	-4379,93	-55,54%
Октябрьский	8540,64	20396,9	-11856,3	-138,82%
Ленинский	7201,78	20372,5	-13170,7	-182,88%
Первомайский	7547,37	19979,9	-12432,5	-164,73%
Группа 4 объекты садового, огородного и дачного хозяйства				
Железнодорожный	8587,807	15643,3	-7055,49	-82,16%
Октябрьский	8501,224		8501,224	
Ленинский	8170,762	11853,06	-3682,3	-45,07%
Первомайский	9625,415	14287,37	-4661,96	-48,43%

Группа 5 объекты торговых помещений				
Железнодорожный	38719,72	66533,81	-27814,1	-71,83%
Октябрьский	25397,29	69604,79	-44207,5	-174,06%
Ленинский	28749,12	56092,07	-27343	-95,11%
Первомайский	25227,85	26398,42	-1170,57	-4,64%
Группа 6 объекты офисно-делового назначения				
Железнодорожный	15104,41	64586,3	-49481,9	-327,60%
Октябрьский	22507,56	71102,9	-48595,3	-215,91%
Ленинский	15374,17	45792,7	-30418,5	-197,85%
Первомайский	21190,72	56314,4	-35123,7	-165,75%
Группа 7 объекты промышленного назначения.				
Железнодорожный	6131,88	13267,5	-7135,62	-116,37%
Октябрьский	6957,79	21418,6	-14460,8	-207,84%
Ленинский	8123,3	20838,49	-12715,2	-156,53%
Первомайский	8723,12	18469,23	-9746,11	-111,73%

Из таблицы видно, что в городе Пенза кадастровая стоимость во всех районах города ниже рыночной стоимости, в некоторых случаях в 2 раза.

Если кадастровая стоимость объекта недвижимости завышена по сравнению с его рыночной стоимостью, объект теряет свою инвестиционную привлекательность, а это равносильно его смерти. Однако занижение кадастровой стоимости также неэффективно. Низкая кадастровая стоимость не стимулирует собственника более рационально использовать свое здание или строение. И только оптимальная кадастровая стоимость может выступать и как регулятор эффективности использования объектов недвижимости, и как инструмент фискальной.

В связи с экономическим кризисом в стране, связанным в первую очередь с изменениями цен на нефть, экономическими санкциями различных государств в отношении к России, а также иными макроэкономическими показателями, на рынке недвижимости в 2017 году наблюдается падение цен.

Изменения рыночной стоимости на примере 1 группы объекты многоквартирной жилой застройки можно увидеть на графике рисунка 2.



Рисунок 2- Динамика изменения средней рыночной стоимости за 1 кв.м. объектов многоквартирной жилой застройки за 2015- 2017 гг.

Из таблицы видно, что произошел спад средней рыночной цены за 1 кв. м. на объекты недвижимости в Железнодорожном районе на 0,42%, Октябрьском на 0,41%, Первомайском на 0,19% и в Ленинском на 0,35%.

За период с 2015 по 2017 года, рыночная стоимость объектов недвижимости изменялась незначительно, не превышая 10%.

Можно сделать вывод о том, что владельцы не спешат значительно снижать цены на свое имущество. Следовательно, рыночная стоимость в 2017 году не будет превышать и кадастровую стоимость.

2.2 Ценовое зонирование территории г. Пенза на основе экономической и кадастровой оценки земельных участков

Проанализировав рынок недвижимости земельных участков города Пенза, были сформированы группы по видам разрешенного использования.

Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже:

Группа 2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

Группа 4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.

Группа 7 Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

Группа 15 Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

Данные виды разрешенного использования являются наиболее распространенными на открытом рынке города Пенза.

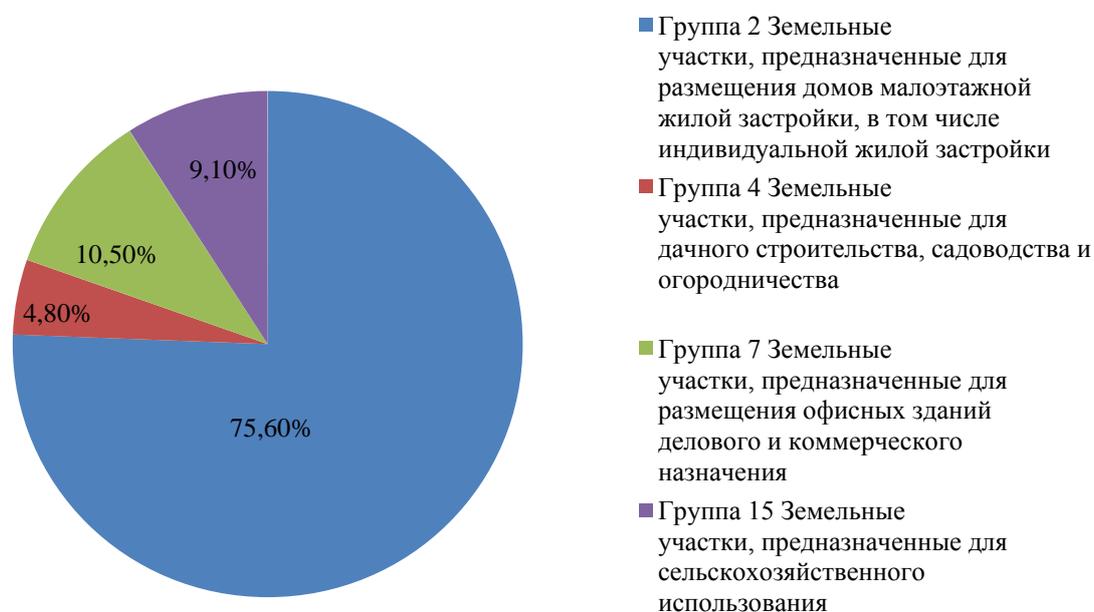


Рисунок 3- Соотношение объемов предложения по видам разрешенного использования в городе Пенза за 2017 год

Из рисунка 3 видно, что большой объем предложений в группе 2 (земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки), в том числе индивидуальной жилой застройки (75,6%). Самый низкий объем предложений в группе 4 (земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества) 4,8%.

Был выполнен анализ данных о рыночной стоимости земельных участков, в результате которого выполнено ценовое зонирование города Пенза по микрорайонам.

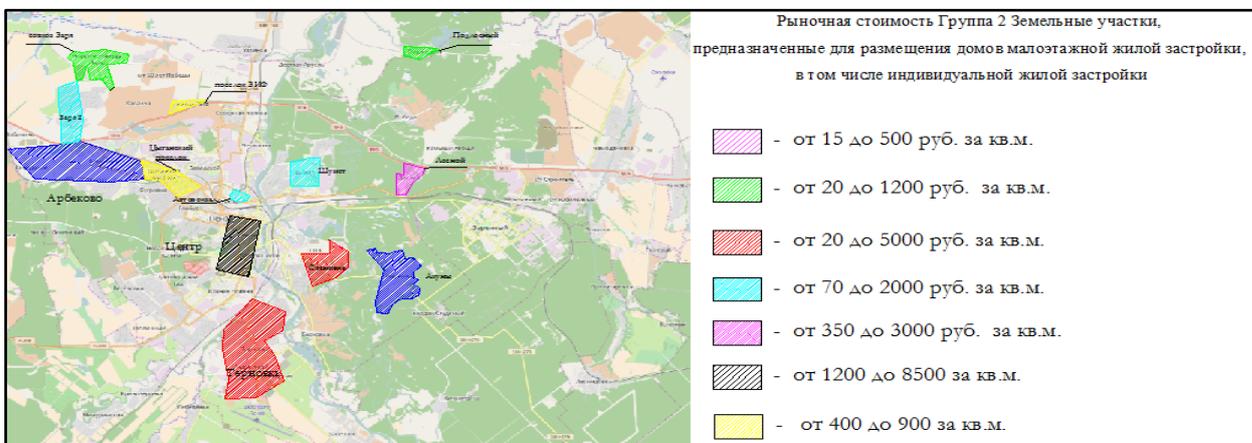


Рисунок 4 - Ценовое зонирование территории группы 2 Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки в городе Пенза

Из рисунка 4 видно, что средняя ценовая зона от 20 до 5000 руб. за кв. м. (в микрорайонах Терновка и Сосновка). Так же можно заметить минимальное значение от 15 до 500 руб. за кв. м. (в Лесном) и максимальное значение от 1200 до 8500 руб. за кв.м. (в Центре). Можно сделать вывод о большой дифференциации цены на один квадратный метр земельного участка внутри одной ценовой зоны.

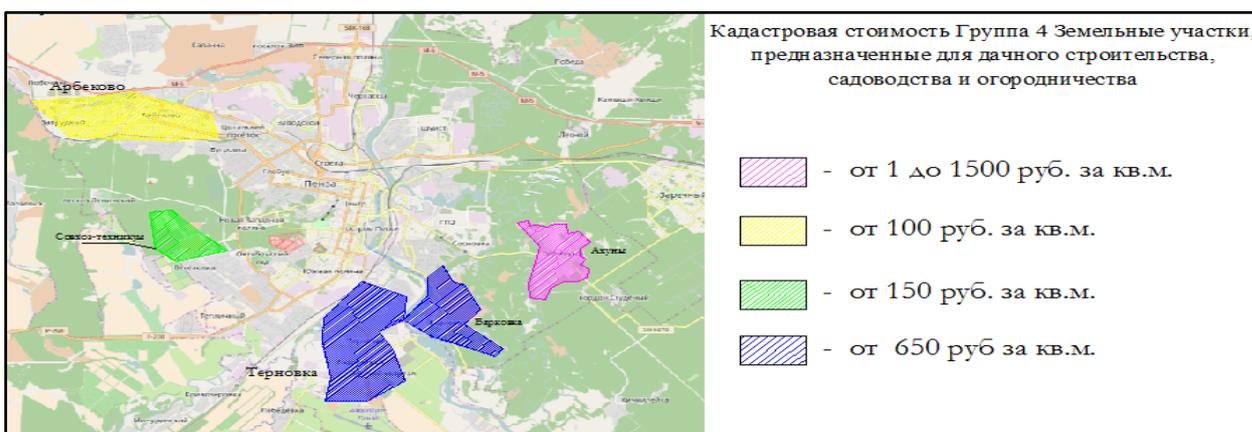


Рисунок 5 Ценовое зонирование территории Группы 4 Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества в городе Пенза

Из рисунка 5 видно, что средняя ценовая зона от 650 руб. за кв. м. (в микрорайонах Терновка и Барковка). Минимальное значение от 1 до 1500 руб. за кв. м. (в Ахунах).

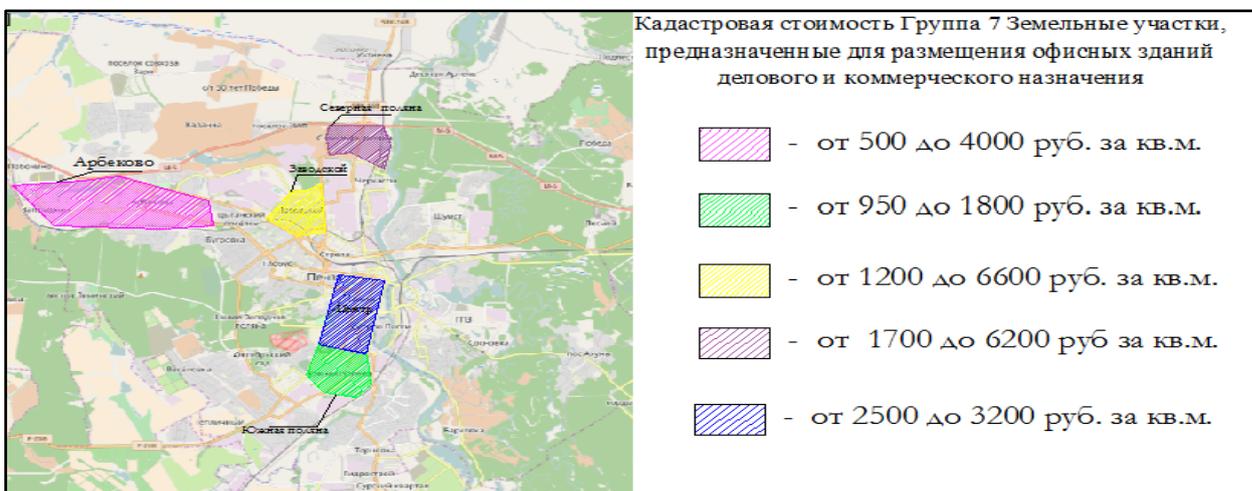


Рисунок 6 Ценовое зонирование территории Группы 7 Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения в городе Пенза

Из рисунка бвидно, что минимальное значение ценовой зоны от 500 до 4000 руб. за кв. м. (в районе Арбеково) и максимальное значение от 1200 до 6600 руб. за кв.м. (в Заводском районе).

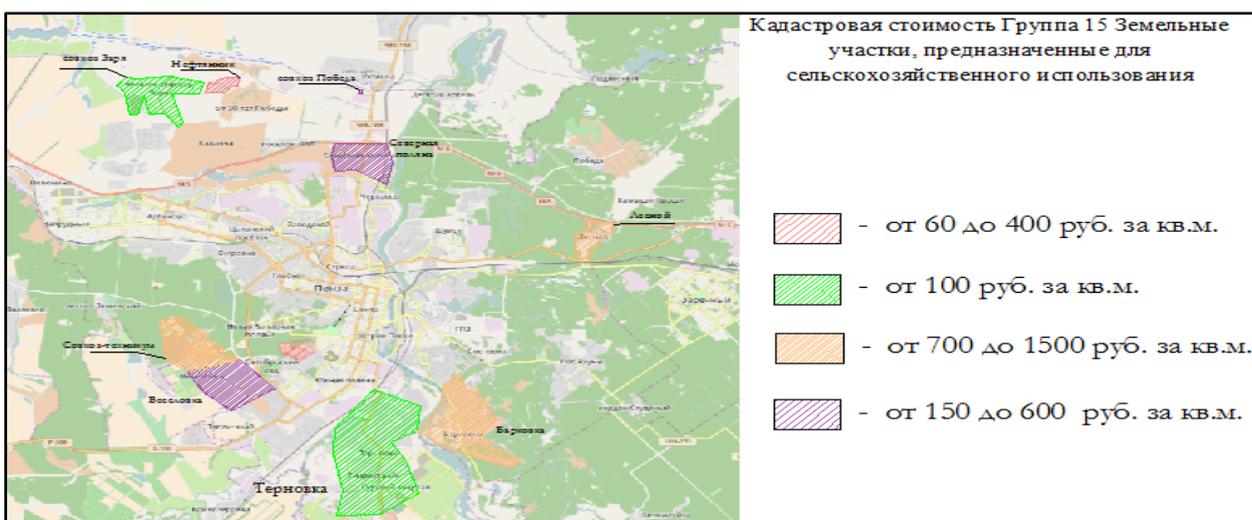


Рисунок 7 Ценовое зонирование территории Группы 15 Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования в городе Пенза

Из рисунка 7 видно, что максимальная ценовая зона от 700 до 1500 руб. за кв. м. (в микрорайонах Совхоз-техникум, Бугровка и Лесном). Минимальное значение ценовой зоны от 60 до 400 руб. за кв. м. (в Нефтяннике).

Данный анализ показал о большой дифференциации цены на один квадратный метр земельного участка внутри одной ценовой зоны.

При анализе данных о кадастровой стоимости земельных участков в городе Пенза, было обработано 59540 земельных участков (Приложения Б и В). Все количество земельных участков распределено по группам вида разрешенного использования.

Группы видов разрешенного использования представлены ниже:

Группа 1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;

Группа 2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;

Группа 3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

Группа 4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;

Группа 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

Группа 6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

Группа 7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;

Группа 8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

Группа 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений

промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

Группа 10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

Группа 11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

Группа 12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;

Группа 13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;

Группа 14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

Группа 15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

Группа 16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми

из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Группа 17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Количество земельных участков различных видов использования по отношению к общему количеству участков земель города Пенза, показан на рисунке 8.

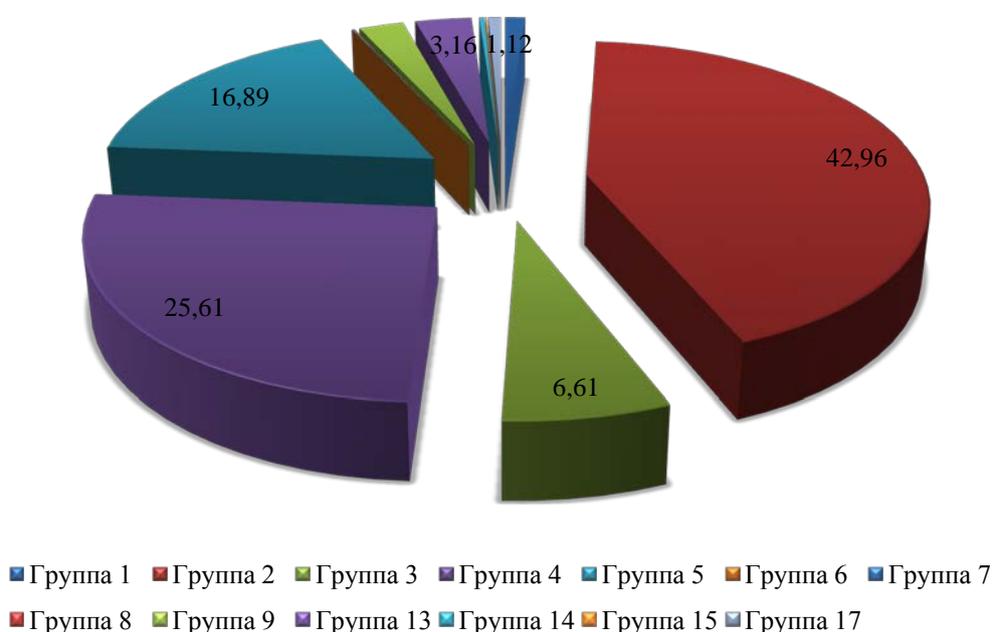


Рисунок 8 - Диаграмма распределения земельных участков в городе Пенза 1-17 группы

Для города Пенза, основным видом использования земельных участков является, размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (42,96%).

Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества 25,61% от общего количества земельных участков города Пенза.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания 16,89% от общего количества земельных участков земель города Пенза.

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок; 6,61% от общего количества земельных участков города Пенза.

Остальные виды использования в общей массе составляют менее 5% от общего количества земельных участков земель города Пенза.

После анализа кадастровой стоимости земельных участков города Пенза делается ценовое зонирование по микрорайонам.

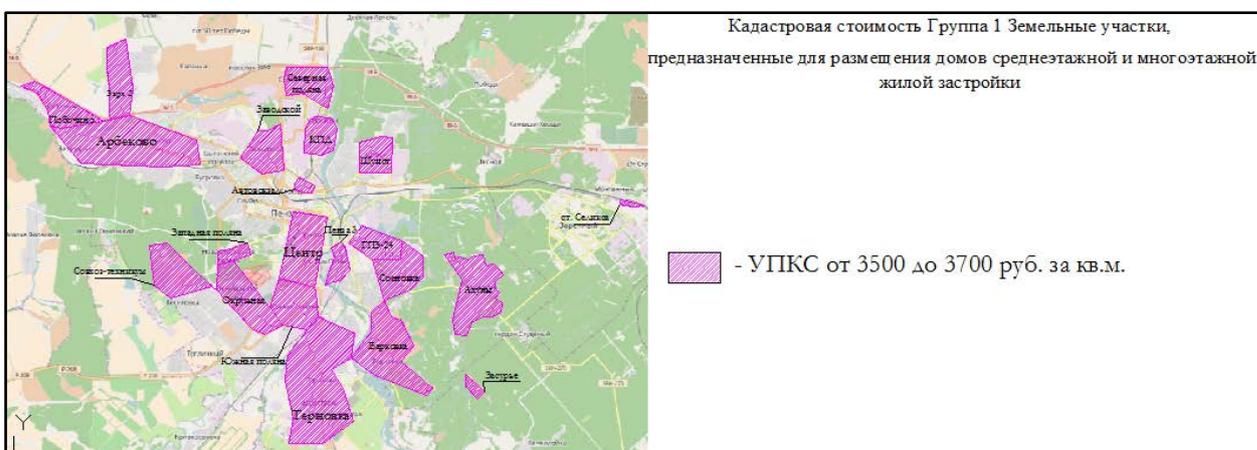


Рисунок 9. Ценовое зонирование территории Группы 1 Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки города Пенза.

Из рисунка 9 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 3500 до 3700 руб. за кв.м.

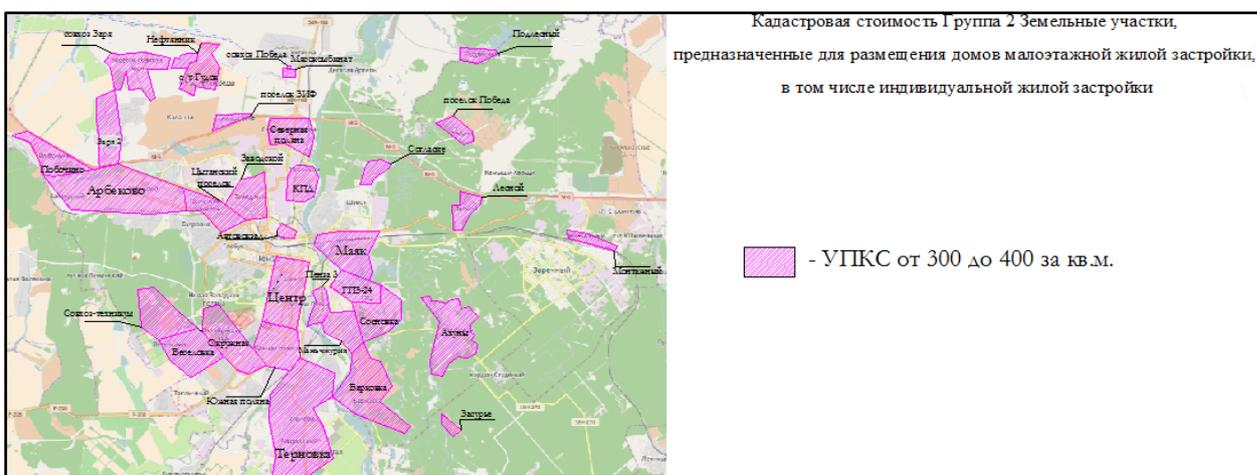


рисунок 10 Ценовое зонирование территории Группы 2 Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки города Пенза.

Из рисунка 10 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 300 до 400 руб. за кв.м.

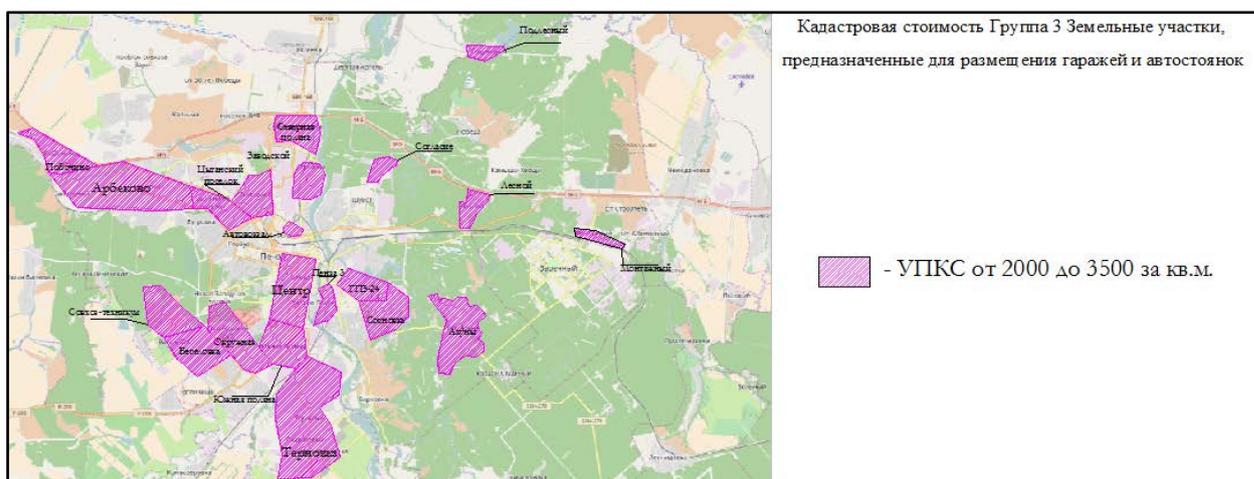


рисунок 11 Ценовое зонирование территории Группы 3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок города Пенза.

Из рисунка 11 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 2000 до 3500 руб. за кв.м.

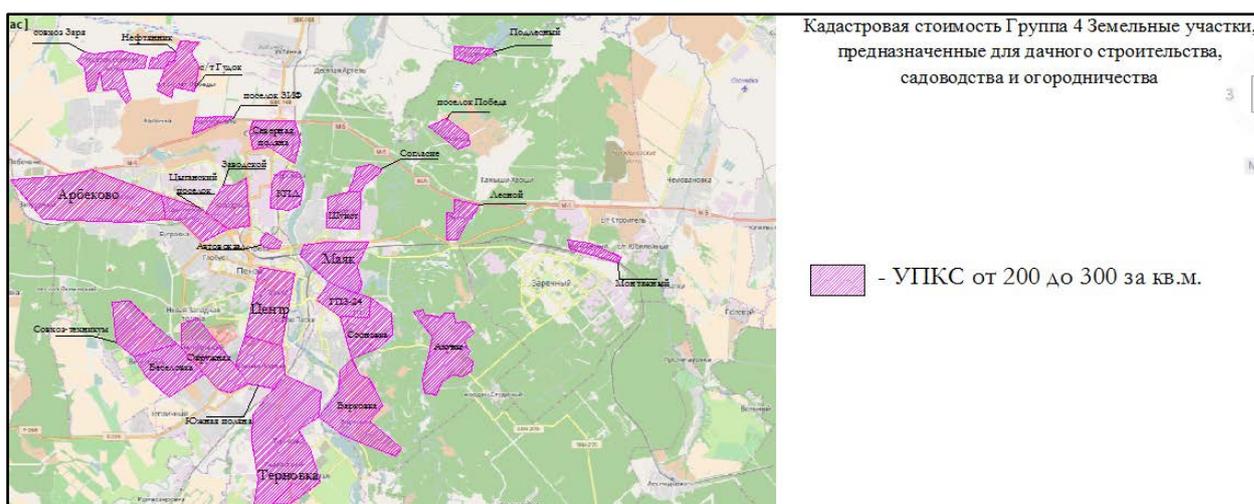


рисунок 12 Ценовое зонирование территории Группы 4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества города Пенза.

Из рисунка 12 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 200 до 300 руб за кв.м.

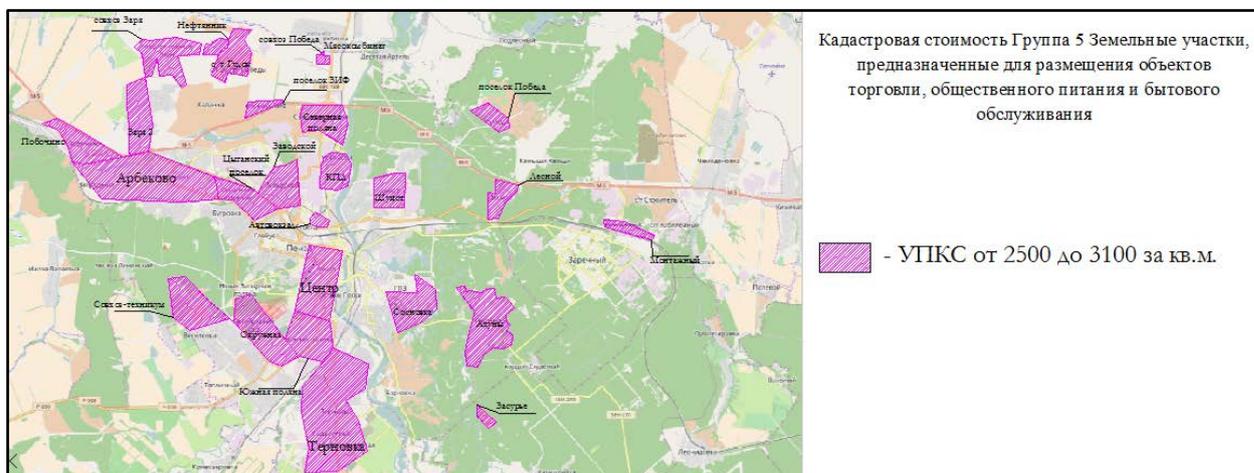


рисунок 13 Ценовое зонирование территории Группы 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания города Пенза.

Из рисунка 13 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 2500 до 3100 руб. за кв.м.

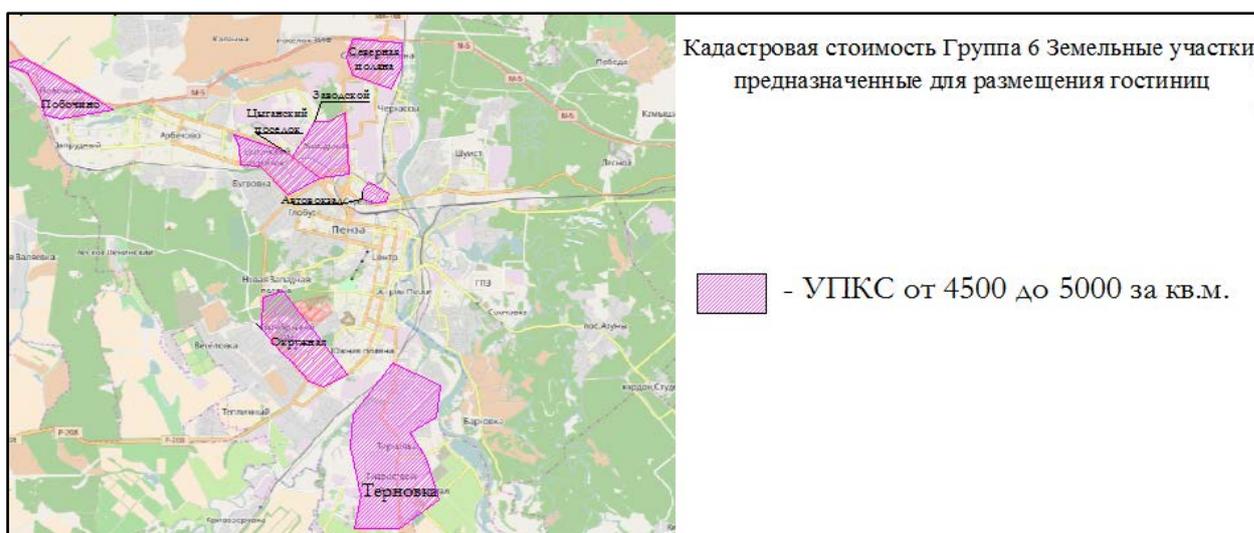
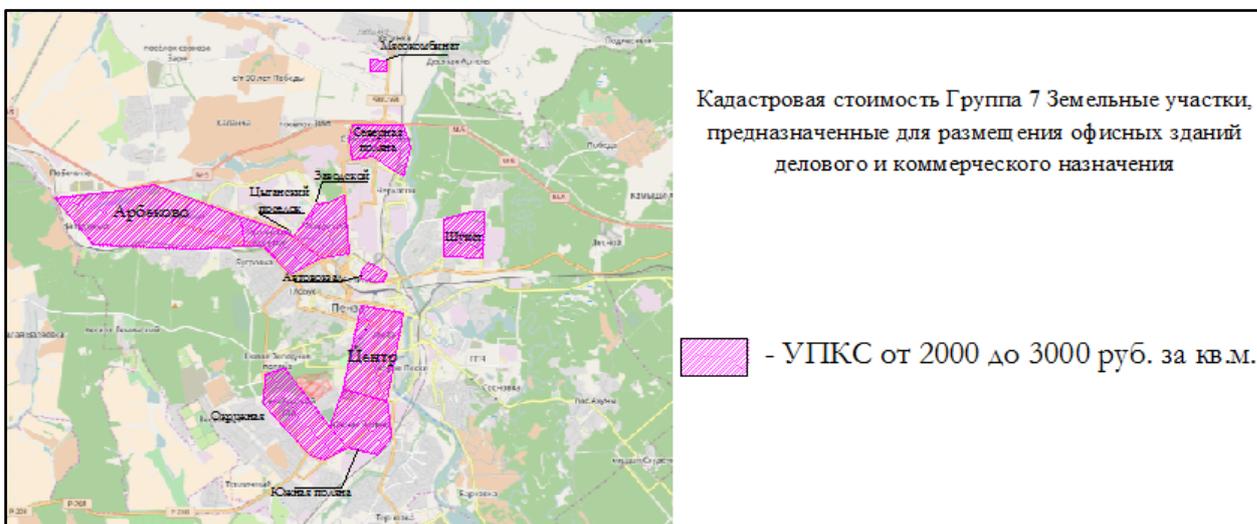


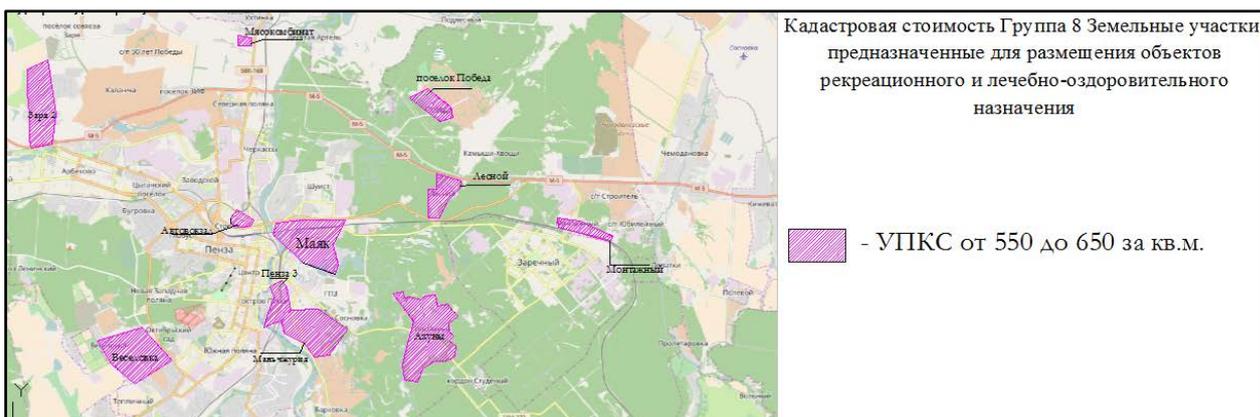
рисунок 14 Ценовое зонирование территории Группы 6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц города Пенза.

Из рисунка 14 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 4500 до 35000 руб. за кв.м.



рисунк 15 Ценовое зонирование территории Группы 7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения города Пенза.

Из рисунка 15 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 2000 до 3000 руб. за кв.м.



рисунк 16 Ценовое зонирование территории Группы 8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения города Пенза.

Из рисунка 16 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 550 до 650 руб. за кв.м.

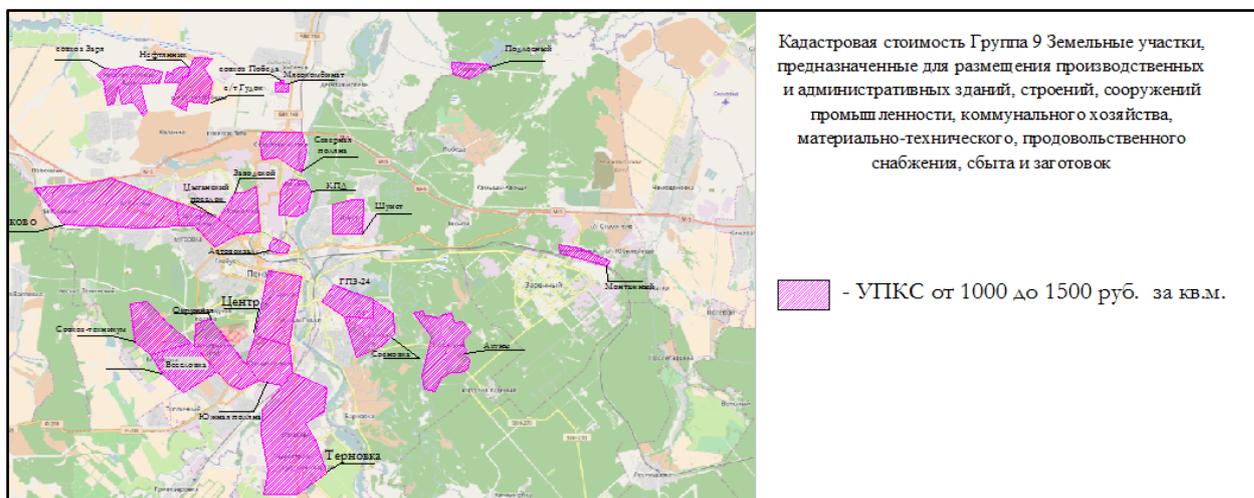


рисунок 17 Ценовое зонирование территории Группы 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок города Пенза.

Из рисунка 17 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 1000 до 1500 руб. за кв.м.



рисунок 18 Ценовое зонирование территории Группы 13 Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей,

трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;

города Пенза.

Из рисунка 18 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 900 до 1000 руб. за кв.м.

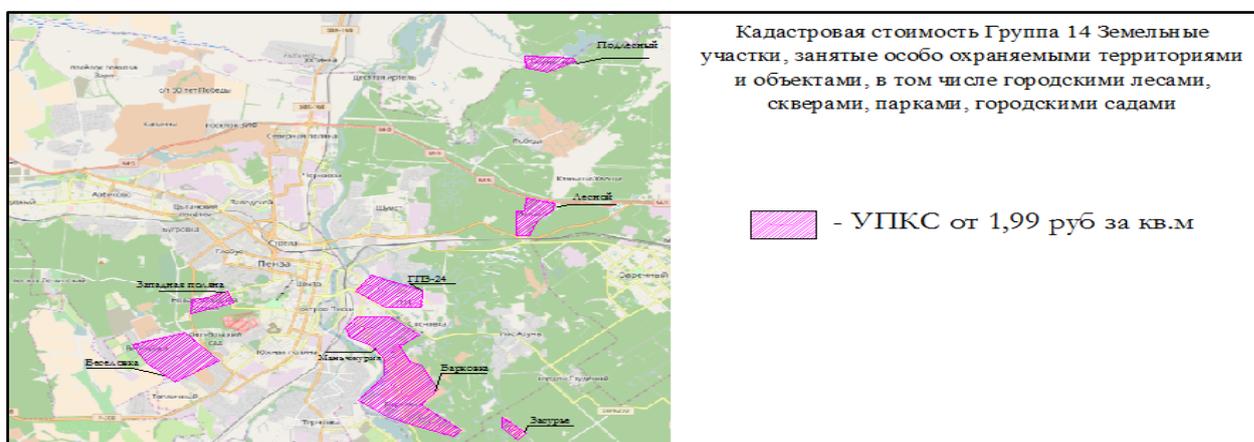


рисунок 19 Ценовое зонирование территории Группы 14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами города Пенза.

Из рисунка 19 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 1,99 руб. за кв.м.

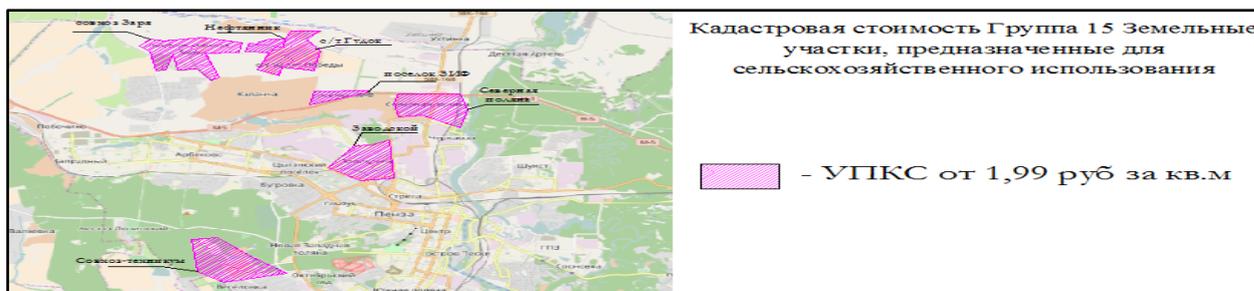
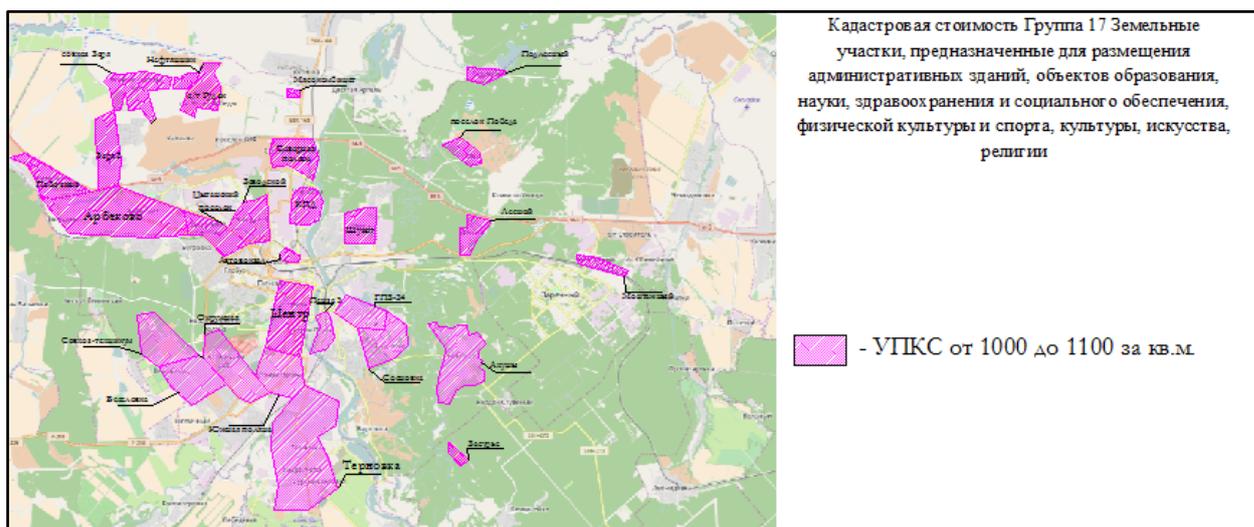


рисунок 20 Ценовое зонирование территории Группы 15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования города Пенза.

Из рисунка 20 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 1,99 руб. за кв.м.



рисунки 20 и 21 Ценовое зонирование территории Группа 17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии города Пенза.

Из рисунка 21 видно, что УПКС на всей территории города Пенза находится в ценовой зоне от 1000 до 1100 руб. за кв.м.

Группы 10, 11 и 12 в Пензе нет. А в Группе 16 УПКС по номиналу 0 рублей.

Данный анализ показал, что на кадастровую стоимость земельных участков не влияют такие факторы как местоположение, доступность до основных мест тяготения населения, обременения на земельный участок, наличие инфраструктуры, но это не правильно.

В таблице 2 показан сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.

Таблица 2

Сравнение кадастровой и рыночной стоимости земельных участков по группам вида разрешенного использования города Пенза

Микрорайоны города Пенза	УПКС	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Разница, руб.	Разница, %
Группа 2 Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки				
автовокзал	390,03	1380,53	-990,50	-253,95%
арбеково	336,42	1 199,80	-863,38	-256,64%
ахуны	345,17	1 238,91	-893,74	-258,93%
заря	333,52	772,63	-439,11	-131,66%
сосновка	368,87	1 626,24	-1257,37	-340,87%
терновка	356,19	923,63	-567,44	-159,31%
центр	379,43	3 561,39	-3181,96	-838,62%
лесной	260,08	262,50	-2,42	-0,93%
подлесный	374,99	607,05	-232,06	-61,88%
поселок зиф	354,94	791,03	-436,09	-122,86%
Группа 4 Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества				
автовокзал	220,15	166,7	53,45	24,28%
арбеково	274,19	750,28	-476,09	-173,64%
ахуны	256,80	637,96	-381,16	-148,43%
совхоз-техникум	250,17	130,95	119,22	47,66%
автовокзал	253,60	661,39	-407,79	-160,80%
Группа 7 Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения				
арбеково	2 697,01	2700,4	-3,39	-0,13%
заводской	2 434,43	2 960,62	-526,19	-21,61%
север	2 600,09	2 944,39	-344,30	-13,24%
центр	2 589,07	1 763,70	825,37	31,88%
шуист	2 654,09	111 999,46	-109345,37	-4119,88%
мясоптицекомбинат	2 567,60	6 708,17	-4140,57	-161,26%

Из таблицы 2 видно, что в городе Пенза нет превышения кадастровой стоимости по всем группам вида разрешенного использования земельных участков, но зато заметно, что рыночная стоимость выше, в некоторых случаях во много раз.

В связи с этим, имеется необходимость усовершенствования методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

3 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ ОБРЕМЕНЕНИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ)

В нормативно-правых источниках Российской Федерации положения о процессе учета обременений в ходе проведения массовых оценочных работ не отличаются четкостью и детальной разработанностью, имеются условия, при которых учет обременений (ограничений) не является обязательным. Как сказано в пункте 10 федерального стандарта оценки №4 «При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации)» [35].

Существует проблема в сложности учета видов прав и ограничений (обременений) на объекты оценки. Это обуславливается следующими причинами: отсутствием в нормативно-правовой литературе четких правил об определении стоимости недвижимости исходя из реального состава прав на нее или их ограничений; отсутствием указаний на то, какие именно характеристики прав или их ограничений должны быть, учтены; не дополнением в ЕГРН сведений об ограничениях (обременениях) объекта оценки. Следовательно, исполнитель работ выполняет оценку на основании информации, находящейся в открытом доступе.

3.1 Определение кадастровой стоимости земельных участков с обременениями в использовании

Значение кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с Методическими указаниями, представляет собой произведение удельного показателя стоимости по данному виду функционального использования территории на площадь земельного участка [61] и определяется по формуле:

$$КСЗУ = УПКС * S, \quad (1)$$

где $КСЗУ$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

$УПКС$ - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./м²;

S - Площадь земельного участка.

В целях корректирования метода расчета с учетом влияния обременений необходимо определить будущую структуру формулы.

На рисунке 22 можно рассмотреть произвольный земельный участок (ЗУ) без обременений. В этом случае его кадастровая стоимость остается неизменной и рассчитывалась по формуле (1).

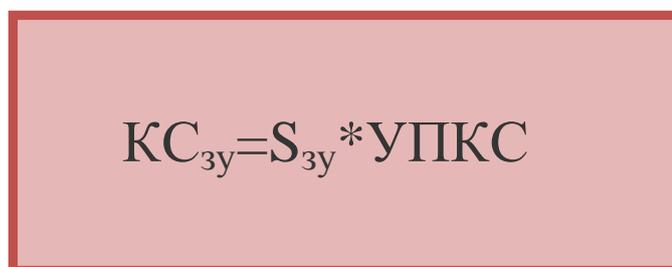

$$КС_{ЗУ} = S_{ЗУ} * УПКС$$

Рисунок 22 - Схема земельного участка без обременений в использовании: $КС$ - кадастровая стоимость земельного участка; $S_{ЗУ}$ - площадь земельного участка; $УПКС$ - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от ВРИ

Взяв земельный участок с обременением из рисунка 23 видно, что происходит увеличением доли площади, занимаемой обременением, кадастровая стоимость ЗУ уменьшается. При этом характер зависимости $КС$ ЗУ будет иметь линейный характер, поскольку вводится только один фактор, способный изменить значение кадастровой стоимости. Исходя из вышеизложенного, при расчете кадастровой стоимости обремененной части земельного участка предлагается использовать следующую формулу:

$$УПКС_{обр} = УПКС - УПКС * k, \quad (2)$$

где $УПКС_{обр}$ - коэффициент $УПКС$, учитывающий коэффициент снижения стоимости за счет наличия обременения,

$УПКС$ - определенный в процессе ГКОЗНП,

k - снижающий коэффициент.

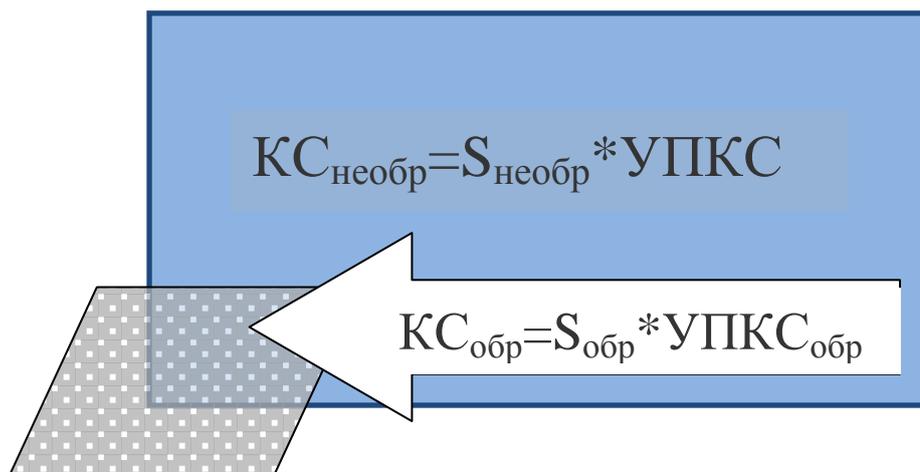


Рисунок 23 - Схема земельного участка с обременением в использовании: $KС_{необр}$ - кадастровая стоимость необремененной части земельного участка; $KС_{обр}$ - кадастровая стоимость части земельного участка с обременением в использовании; $S_{необр}$ - площадь необремененной части земельного участка; $S_{обр}$ - площадь обремененной части земельного участка; $УПКС_{необр}$ - удельный показатель кадастровой стоимости, рассчитанный в процессе ГКОЗНП; $УПКС_{обр}$ - удельный показатель кадастровой стоимости, величина которого снижена за счет влияния обременений

Как видно из рисунка 23, значение кадастровой стоимости обремененной части земельного участка необходимо снизить в соответствии с нормативно установленным регламентом на площади обременения. Кроме того, одновременно с учетом степени ограниченности действия, необходимо учесть и тип взаимного положения земельного участка и его обремененной части. Для учета указанных влияющих факторов, снижающий коэффициент должен учитывать как влияние локализации, так и ограниченность действия. В связи с этим предлагается ввести два коэффициента: коэффициент ограниченности действия k_o и коэффициент локации k_{loc} .

Вынеся в выражении (3) УПКС за скобки получаем, что умножать УПКС следует не на сами коэффициенты, а на $(1 - k_{loc}) \cdot (1 - k_o)$. Таким образом, от УПКС остается та часть, которая отражает сниженный за счет влияния обременений удельный показатель. Но поскольку при расчете кадастровой стоимости земельного участка с обременением в использовании происходит умножение УПКС на площадь, то коэффициент снижения УПКС

за счет влияния обременений можно умножать на площадь обремененной части земельного участка, а УПКС вынести за скобки.

Итоговую кадастровую стоимость обремененного земельного участка предлагается рассчитывать по следующей формуле:

$$КС = УПКС \cdot \left\{ \sum_{i=1}^n S_{необр,i} + \sum_{j=1}^m [S_{обр,j} (1 - k_{loc,j}) \cdot (1 - k_{o,j})] \right\}, \quad (3)$$

где: $КС$ - кадастровая стоимость земельного участка;

$УПКС$ - удельный показатель кадастровой стоимости, определенный в результате проведения государственной кадастровой оценки земель;

$S_{необр,i}$ - площадь i -той необремененной части земельного участка;

$S_{обр,j}$ - площадь части земельного участка, обремененной j -тым обременением;

$k_{loc,j}$ - коэффициент ограниченности действия j -того обременения;

$k_{o,j}$ - коэффициент локации j -того обременения.

Подобная структура формулы (без учета коэффициента локации) для снижения кадастровой стоимости предлагалась Севостьяновым А.В. [98], рассматривалась ранее в ходе данного исследования, а также использовалась Быковой Е.Н. и Бутиной В.В. для снижения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения за счет влияния обременений [7].

Таким образом, кадастровую стоимость земельного участка с обременением в использовании предлагается определять, как сумму произведений УПКС на площадь необремененной части земельного участка и УПКС на площадь обремененной части земельного участка, на разность единицы и коэффициента ограниченности действия и разность единицы и коэффициента взаимного положения земельного участка и его обремененной части [120].

3.2 Определение величин коэффициентов ограниченности действия и взаимного положения

Как показано выше, влияние обременений зависит как от степени

ограничения действия собственника в отношении принадлежащего ему обремененного имущества, так и от типа взаимного положения земельного участка и его обремененной части. В связи с этим, для учета степени ограниченности действия было предложено ввести коэффициент ограниченности действия k_0 , а для учета типа взаимного положения земельного участка и обременения - коэффициент взаимного положения (локации - location) k_{loc} .

В практике определения значений весовых коэффициентов используются два основных метода: статистический и экспертный. Поскольку учет обременений в процессе кадастровой оценки не производится, возможность составления выборки для применения статистических методов отсутствует, поэтому было принято решение получать коэффициент, отражающий ограниченность действия на земельном участке методами экспертного анализа.

Необходимо было выделить факторы, входящие в группу обременений, что осуществлялось на практике по аналогии с методами учета сервитутов в процессе индивидуальной оценки земельных участков. Анализ нормативно-правовой литературы, которая послужила основанием для установления того или иного обременения, позволил формализовать список запрещений, входящих в состав каждого из обременений. В ходе рассмотрения документации по каждому виду обременения было решено сгруппировать все запрещения в 5 групп:

- 1) полный запрет на строительство;
- 2) частичный запрет на строительство;
- 3) полный запрет на хозяйственную деятельность;
- 4) частичный запрет на хозяйственную деятельность;
- 5) возможность присутствия третьих лиц.

Данные факторы были включены в группу факторов наличия обременений «Градостроительные и правовые ограничения». Именно из весовых коэффициентов этих запрещений, предполагалось дальнейшее

формирование коэффициента ограниченности действия.

Коэффициент локации имеет несколько другую природу и призван скорректировать коэффициент ограниченности действия. Коррекцию возможно осуществить через оценку того, насколько изменена конфигурация необремененной части земельного участка по отношению к конфигурации всего земельного участка без учета обременений. Составление формулы для расчета данного коэффициента производилось на основе классических формул, используемых в землеустроительной практике [94].

Таблица 3

Матрица вторичных критериев группы факторов «Градостроительные и правовые ограничения»

Градостроительные и правовые ограничения	Полный запрет на строительство	Частичное ограничение строительства	Полный запрет на хозяйственную деятельность	Частичное ограничение хозяйственной деятельности	Возможность присутствия третьих лиц
1) Полный запрет на строительство	1				
2) Частичное ограничение строительства	X	1			
3) Полный запрет на хозяйственную деятельность	X	X	1		
4) Частичное ограничение хозяйственной деятельности	X	X	X	1	
5) Возможность присутствия третьих лиц	X	X	X	X	1

Целью проведения анализа значимости группы факторов являлось получение весовых коэффициентов для группы факторов «градостроительные и правовые ограничения» и для каждого запрещения, входящих в состав группы. В таблице 4 приведены значения весовых коэффициентов.

Таблица 4

Значение весовых коэффициентов для формализованного списка запрещений

Запрещени е	полный запрет на строительство	частичное ограничение строительства	полный запрет на хозяйственную деятельность	частичное ограничение хозяйственной деятельности	возможнос ть присутстви я третьих лиц
Весовой коэффи- циент	0,08	0,04	0,05	0,03	0,02

Таким образом, максимальное значение коэффициента ограниченности действия (включающий в себя все запрещения из формализованного списка), на основе проведенного экспертного анализа, не может составлять более 0,08. Самым малым значением коэффициента ограниченности действия - «возможность присутствия третьих лиц» (0,02). На основе полученных значений производилось дальнейшее формирование коэффициента ограниченности действия для каждого типа обременения.

3.3 Формирование коэффициента ограниченности действия для каждого типа обременения на территории города Пенза

На основании Приказа Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 14.08.2009 N 216 "Об утверждении Классификатора "Особые режимы использования участка и его частей" предлагаю разработать идентичный классификатор для города Пенза и сопоставить список запрещений (взятых из формализованного перечня), входящих в его состав. На основе этого списка был сформировать коэффициент ограниченности действия, вычисленный как сумма весовых коэффициентов запрещений, входящих в состав того или иного обременения. Так, например, на территории охранной зоны газораспределительной сети имеются следующие запрещения: полный запрет на строительство, частичное ограничение хозяйственной деятельности, возможность присутствия третьих лиц. В соответствии с результатами экспертного анализа, пред-

ставленными в таблице 5, эти запрещения имеют следующие коэффициенты: 0,08; 0,03 и 0,02 соответственно. Следовательно, итоговый коэффициент ограниченности действия для типа обременения «Охранная зона газораспределительной сети» составляет: $0,08+0,03+0,02 = 0,13$. Таким образом, были получены все коэффициенты ограниченности действия для каждого типа обременений на территории города Пенза.

Таблица 5

Перечень обременений с перечнем запрещений, входящих в состав каждого из них и с коэффициентом ограниченности действия

Коэффициент ограниченности действия	Наименование зоны с особым режимом использования	Запрещения с точки зрения ограничения прав собственника
Зоны транзитных инженерных коммуникаций		
0,13	Охранная зона газораспределительной сети [32, 68]	Полный запрет на строительство Частичное ограничение хозяйственной деятельности Возможность присутствия третьих лиц
0,05	Охранная зона магистральных трубопроводов [83]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,02	Охранная зона водопроводных сетей [105, 107]	Возможность присутствия третьих лиц
0,09	Охранная зона тепловых сетей [54, 55, 106]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Частичное ограничение строительства Возможность присутствия третьих лиц
0,09	Охранная зона канализационных сетей [70]	Частичное ограничение строительства Частичное ограничение хозяйственной деятельности Возможность присутствия третьих лиц
0,09	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов [70]	Частичное ограничение строительства Частичное ограничение хозяйственной деятельности Возможность присутствия третьих лиц
0,05	Охранная зона сетей связи и сооружений связи [53, 69]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности Возможность присутствия третьих лиц
0,05	Охранная зона воздушных линий электропередачи [47]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,05	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи [47]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц

10,05	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства [47]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Частичное Возможность присутствия третьих лиц
Зоны транспорта		
0,13	Придорожная полоса [49, 73]	Полный запрет на строительство Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,09	Охранная зона железных дорог [41, 46]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Частичное ограничение строительства. Возможность присутствия третьих лиц
Зоны охраны памятников истории и культуры		
0,15	Территория объекта культурного наследия [56]	Полный запрет на строительство. Полный запрет на хозяйственную деятельность. Возможность присутствия третьих лиц
0,13	Охранная зона объектов культурного наследия [56]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,07	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности [56]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности Частичное ограничение строительства.
0,13	Зона охраняемого природного ландшафта [56]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
Природоохранные зоны		
0,07	Водоохранная зона водного объекта [13]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Частичное ограничение строительства Частичное
0,13	Береговая полоса водного объекта	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,13	Памятник природы [57]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,13	Государственный природный заказник [57]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)		
0,13	Санитарно-защитная зона наземных канализационных сооружений [30, 51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,11	I пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения [31,51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности.
0,11	II пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения [31,51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности.
0,11	III пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения [31, 51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности.
0,15	I пояс зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения [31, 51]	Полный запрет на строительство. Полный запрет на хозяйственную деятельность. Возможность присутствия третьих лиц
0,11	II пояс зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения [31, 51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности.
0,11	III пояс зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения [31,51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности.
0,15	I пояс зоны санитарной охраны водопроводных сооружений [31, 51]	Полный запрет на строительство. Полный запрет на хозяйственную деятельность. Возможность присутствия третьих лиц
0,13	Санитарно-защитная полоса водопроводных сооружений [31,51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,13-0,02	Санитарно-защитная полоса водоводов [31,51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности
0,13	Санитарно-защитная зона автомагистралей [30,51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц

Окончание таблицы 5

0,13	Санитарно-защитная зона железных дорог [30, 51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,13	Санитарно-защитная зона котельных [30,51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,13	Первая зона горно-санитарной охраны [50, 64]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Возможность присутствия третьих лиц
0,11	Вторая зона горно-санитарной охраны [50, 64]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности.
0,07	Третья зона горно-санитарной охраны [50, 64]	Частичное ограничение хозяйственной деятельности. Частичное ограничение строительства.
0,11	Санитарно-защитная зона предприятий [31, 51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности.
0,11	Санитарно-защитная зона кладбищ [31, 51]	Полный запрет на строительство. Частичное ограничение хозяйственной деятельности.

Таким образом, был сформирован коэффициент ограниченности действия для всех обременений на территории города Пенза. Для обременения типа «Зона возможного изменения вида функционального использования земельного участка» коэффициент ограниченности действия равен нулю, поскольку на данных землях ограничительных условий в данный момент времени не существует. Они могут возникнуть в результате изменения ВРИ земель, но коэффициент ограниченности действия не отражает потенциальную угрозу появления ограничительных условий. Для группы обременений «Обременения правами третьих лиц» коэффициент

ограниченности действия также определялся, поскольку учет данных обременений проводится для каждого земельного участка в индивидуальном порядке, на основе методик, используемых различными оценочными организациями.

3.3 Определение коэффициента локации для каждого типа взаимного положения обременения и земельного участка

Для учета описанных вариантов взаимного положения земельного участка и обременения предлагается ввести коэффициент, отражающий тип взаимного положения (location). Выведение данного коэффициента для каждой группы типа взаимного положения предлагается производить на основе формул, применяемых для оценки пространственных условий землепользования в землеустройстве [24].

1) В случае нуль-мерного взаимного положения данный коэффициент будет равен 0, поскольку обременение распространяется на весь земельный участок. Учет типа взаимного положения земельного участка и обремененной части нецелесообразен. Учитывать необходимо только коэффициент ограниченности действия.

2) В случае одномерного взаимного положения вычисление коэффициента предлагается осуществлять через оценку изменения конфигурации земельного участка, т.е. численно он будет равняться отношению коэффициента конфигурации необремененной части земельного участка к коэффициенту конфигурации всего земельного участка. Используя классическую формулу оценки конфигурации землепользования для наших целей, была выведена следующая формула для расчета поправочного коэффициента:

$$k_{loc} = \frac{P_{необрЗУ} \cdot \sqrt{S_{ЗУ}}}{P_{ЗУ} \cdot \sqrt{S_{необрЗУ}}} \quad (4)$$

где $P_{ЗУ}$ – периметр земельного участка

$P_{необрЗУ}$. - периметр необремененной части земельного участка,

$S_{ЗУ}$ - площадь земельного участка,

$S_{\text{необр. зу}}$ - площадь необремененной части земельного участка.

В том случае, когда конфигурация земельного участка оказалась хуже его необремененной части и рассчитанное значение коэффициента локации оказывается больше 1, то его необходимо исключить из формулы и принять равным 0. Это будет означать, что местоположение обремененной части значения не имеет, и надлежит учитывать только коэффициент ограниченности действия.

3) В случае n-мерного взаимного положения предлагается использовать формулу для определения коэффициента расчлененности земельного участка, интерпретированная для условий обременений. Формула для расчета коэффициента локации при данном типе взаимодействия будет выглядеть следующим образом:

$$k_{\text{loc}} = \frac{L_{\text{обр.}}}{P_{\text{зу}}} \quad (5)$$

где $L_{\text{обр}}$ - длина расчленяющей земельный участок части обременения,
 $P_{\text{зу}}$ - периметр земельного участка.

Тип взаимного положения extra. Поскольку данный тип взаимного положения является особенным и зачастую обременение в рассматриваемом случае имеет малую площадь, то коэффициент локации предлагается рассчитывать следующим образом:

$$k_{\text{loc}} = \frac{S_{\text{обр.}}}{S_{\text{зу}}} \quad (6)$$

где $S_{\text{зу}}$ - площадь земельного участка,

$S_{\text{обр}}$ - площадь обремененной части земельного участка.

Определение кадастровой стоимости земельных участков, имеющих несколько обременений в использовании

Поскольку обременения являются достаточно распространенным явлением на территории города Пенза то чаще всего на земельном участке находится не одно, а несколько обременений, соответственно, они могут накладываться друг на друга. Рассмотрим одну из возможных схем взаимного расположения земельного участка и двух его обремененных

частей (рисунок 24) для дальнейшего определения последовательности действий по расчету кадастровой стоимости земельного участка в подобном случае.

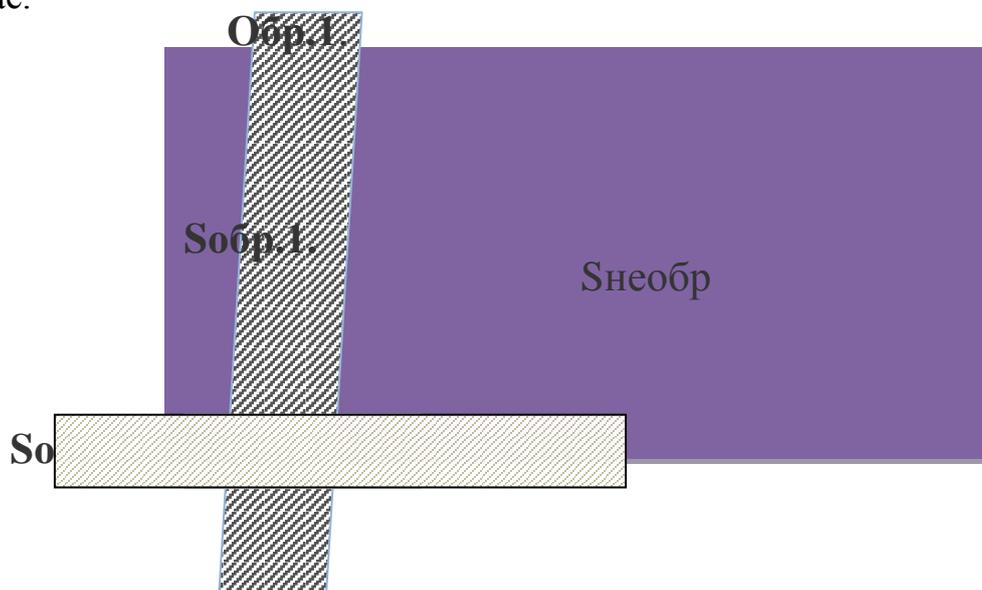


Рисунок 24 - Схема земельного участка, имеющего несколько обременений в использовании: $S_{необр}$ - площадь необремененной части земельного участка; $S_{обр.1}$ - площадь части земельного участка, ограниченной обременением 1; $S_{обр.2}$ - площадь части земельного участка, ограниченной обременением 2; $S_{обр.1-2}$ - площадь части земельного участка, находящейся в зоне пересечения обременений 1 и 2; $ZУ$ - земельный участок; $Обр.1$ и $Обр.2$ - обременения 1 и 2

Как видно из представленного рисунка, кадастровая стоимость данного земельного участка будет вычисляться следующим образом:

$$КС = КС_{необр} + КС_{обр.1} + КС_{обр.2} + КС_{обр.1-2}, \quad (7)$$

где $КС_{необр}$ - кадастровая стоимость всех необремененных в использовании частей земельного участка,

$КС_{обр.1}$ - кадастровая стоимость части земельного участка, занятой обременением 1,

$КС_{обр.2}$ - кадастровая стоимость части земельного участка, занятой обременением 2,

$КС_{обр.1-2}$ - кадастровая стоимость части земельного участка, занятой пересечением обременений 1 и 2.

Поскольку кадастровая стоимость представляет собой произведение

площади на УПКС, то в результате преобразований формула 3.7 приобретает следующий вид:

$$\begin{aligned}
 \text{КС} &= S_{\text{необр } 1} * \text{УПКС} + S_{\text{необр } 2} * \text{УПКС} + S_{\text{обр } 1} * \text{УПКС} * (1 - k_{o1}) + S_{\text{обр } 2} \\
 &* \text{УПКС} * (1 - k_{o2}) + S_{\text{обр } 1-2} * \text{УПКС} * (1 - k_{o1-2}) = \text{УПКС} \left(\sum_{i=1}^n S_{\text{необр } i} + \sum_{j=1}^n S_{\text{обр } i} (1 - \right. \\
 &\left. k_{oj}) \right) \quad (8)
 \end{aligned}$$

что является частным случаем и позволяет утверждать о возможности ее применения в случае наличия на земельном участке зон пересечения различных типов обременений, но исключив из нее коэффициент локации, то есть принять $k_{\text{loc}} = 0$, а коэффициент ограниченности действия в зоне пересечения обременений рассчитать как сумму весовых коэффициентов запрещений пересекающихся обременений. Однако дважды учитывать одно и то же ограничительное условие не следует, т.е. если в одном из обременений присутствует запрещение, и его весовой коэффициент уже учтен, то же самое запрещение, входящее в состав второго обременения не учитывается. Таким образом, максимальное значение коэффициента ограниченности действия для зон пересечения обременений также составит 0,22. Дальнейший расчет кадастровой стоимости земельного участка с наличием более одного обременения в использовании предлагается проводить как произведение УПКС на сумму площади части земельного участка без обременений в использовании и площадей частей земельного участка с обременениями в использовании, умноженных на разность единицы и коэффициента, отражающего ограниченность действия на конкретно рассматриваемой части.

Нами было предложено при определении кадастровой стоимости земель учитывать тип взаимного положения земельного участка и его обремененной части, а также регламент земель с обременениями в использовании. Учет взаимного положения земельного участка и его обремененной части следует производить путем введения коэффициента локации, определяемого по предложенным формулам, сформированным на основе классических формул землеустройства.

Учет регламента использования земель с обременениями в использовании предложено производить путем введения коэффициента ограниченности действия, формируемого на основе формализованного перечня запрещений, которые могут входить в состав того или иного обременения.

Методами экспертного анализа были получены значения коэффициентов для каждого запрещения, явившегося результатом анализа нормативно-правовой литературы, являющейся основанием для установления того или иного обременения. Данный коэффициент распределен по формализованному списку запрещений (вторичным критериям) следующим образом: полный запрет на строительство - 0,08, ограничение строительства - 0,04, запрет на хозяйственную деятельность - 0,05, ограничение хозяйственной деятельности - 0,03 и возможность присутствия третьих лиц - 0,02. На основе приведенных коэффициентов запрещений, входящих в состав обременения, или в состав наложенных друг на друга обременений было предложено определять коэффициент ограниченности действия.

На основе этих двух коэффициентов и нормативно установленной формулы, используемой для определения кадастровой стоимости в настоящий момент, был сформулирован метод учета обременений в процессе определения кадастровой стоимости земли для земельного участка с одним или несколькими пересекающимися обременениями в использовании.

3.4 Применение полученных зависимостей для расчёта кадастровой стоимости земель, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки на территории города Пенза

В целях апробации представленной методики кадастровой оценки с учётом обременений была проведена оценка земельных участков города Пенза с ВРИ предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки с обременениями в использовании (таблица 6).

Для более подробного представления алгоритма действий по учету обременений в процессе определения кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, рассмотрим несколько земельных участков из таблицы 6 подробно:

1) Земельный участок с кадастровым номером 58:29:2014019:45.

Часть его территории (110 м²) обременена охранной зоной газопроводной сети. На рисунке 25 представлена схема расположения рассматриваемого земельного участка и основные сведения о нем. Поскольку земельный участок имеет одно обременение в использовании, то при расчете будут учитываться 2 коэффициента – коэффициент ограниченности действия и коэффициент локации.

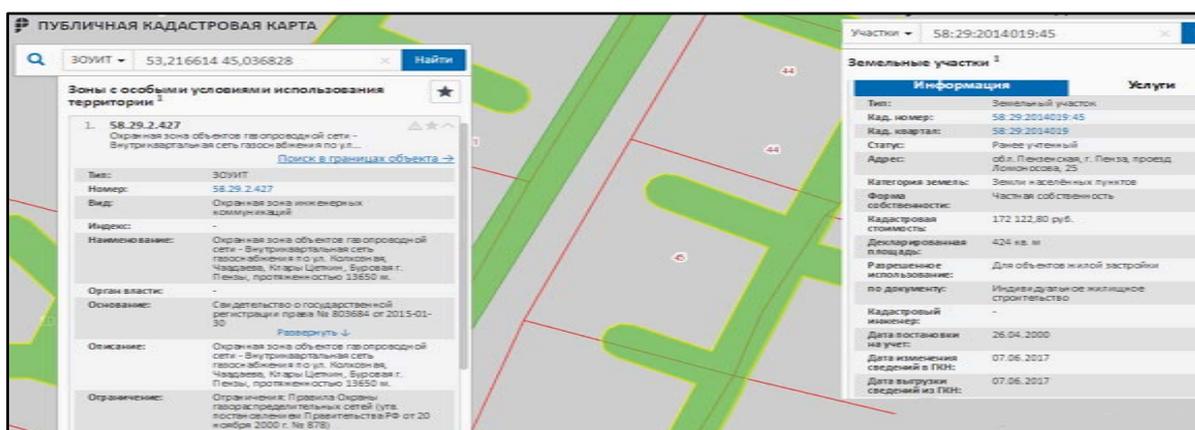


Рисунок 25– Схема расположения и основные данные по земельному участку 58:29:2014019:45

Коэффициент ограниченности действия для типа обременения Охранная зона газораспределительной сети, согласно таблице 5, составляет 0,13. Как следует из схемы, представленной на рисунке 25, тип взаимного положения земельного участка и его обремененной части является n-мерным, соответственно, коэффициент локации будет определяться по формуле 5. В данном случае, он составляет: $K_{loc} = \frac{52}{66} = 0,79$. Далее, на основе формулы 6 рассчитываем кадастровую стоимость рассматриваемого земельного участка с учетом влияния обременения: $KC = 381,93 * (314 + 110 * (1 - 0,79) * (1 - 0,13)) = 146347,94$ руб. что на 34259,12 руб. меньше кадастровой

стоимости рассчитанной на основе УПКС, определенного в процессе ГКОЗНП и наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на данном земельном участке.

2) Земельный участок с кадастровым номером 58:292010009:67. На его территории находятся 2 обременения: охранной зона газораспределительной сети, которые накладываются друг на друга. На рисунке 26 представлена схема расположения рассматриваемого земельного участка и основные сведения о нем.

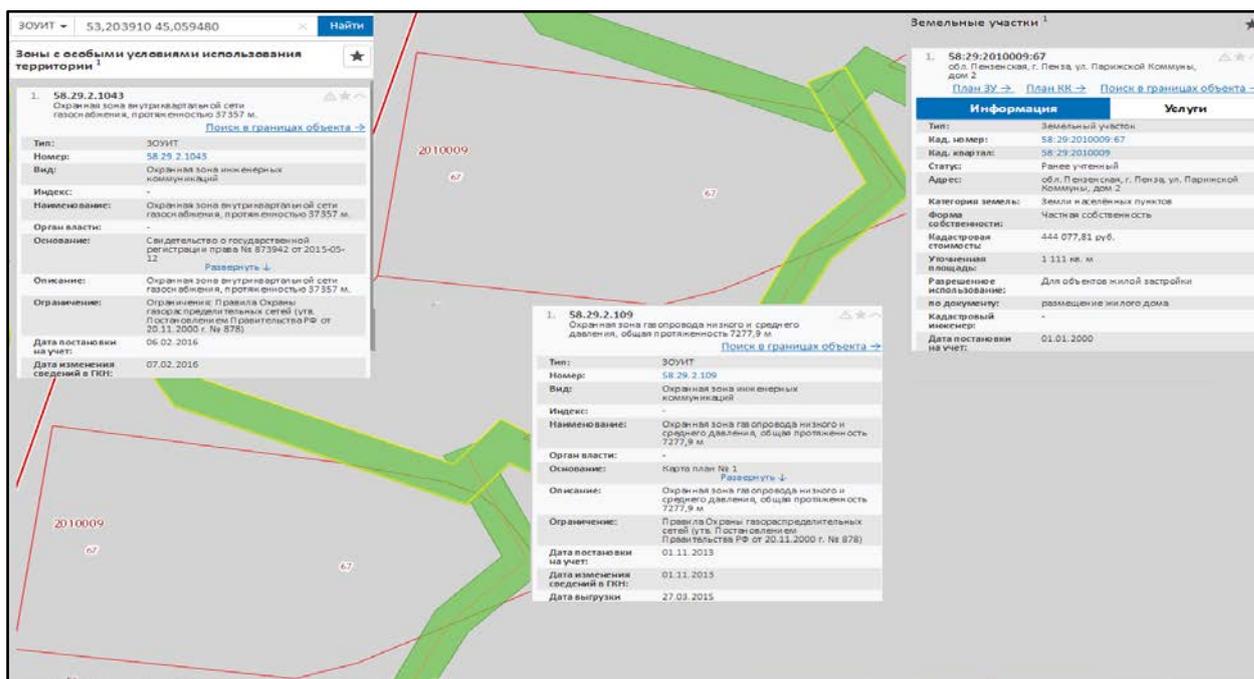


Рисунок 26– Схема расположения и основные данные по земельному участку 58:292010009:67

Поскольку рассматриваемый земельный участок имеет 2 обременения в использовании, то учитываться будут только коэффициенты ограниченности действия, для зоны газораспределительной сети – 0,13. Так как в зоне наложения обременений следует учитывать все запрещения только один раз, повторяющиеся учету не подлежат, то в общий список запрещений на территории пересечения обременений вошли: полный запрет на строительство, частичное ограничение хозяйственной деятельности, возможность присутствия третьих лиц. Основываясь на таблице 5 формируем коэффициент ограниченности действия для зоны пересечения

обременений: $k_o=0,08+0,04+0,02=0,16$. Как видно из рисунка 26, территория рассматриваемого земельного участка разделена на 4 части: 2 зоны пересечения обременений площадью $10,32 \text{ м}^2$ и $49,68 \text{ м}^2$ соответственно и 2 части площадью $4,35 \text{ м}^2$ и $10,65 \text{ м}^2$. Необремененная часть земельного участка $1036,00 \text{ м}^2$. Следовательно, на рассчитываем кадастровую стоимость рассматриваемого земельного участка с учетом влияния обременений: $КС = 375,15 * (1036 + (49,68 + 10,32 * (1 - 0,16)) + (4,35 + 10,65 * (1 - 0,16))) = 412289,85 \text{ руб.}$, что на $4501,8 \text{ руб.}$ меньше кадастровой стоимости, определенной на основе нормативно установленного УПКС и также наиболее адекватно отражает ситуацию, сложившуюся на данном земельном участке. Подобный расчет производился для всех земельных участков города Пенза с видом функционального назначения под ИЖС, представленных в таблице 6.

Таблица 6

Расчет кадастровой стоимости земельных участков города Пенза без учета обременений и с предлагаемым учетом обременений

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, 78В. м.	УПКС ЗУ, руб. 78В.м	КС ЗУ, руб	КС с учетом обременения, руб.	Величина снижения КС за счет обременений
58:29:2005005:17	1 398,00	327,37	457 663,26	448 770,1	8893,18
58:29:2005005:20	1 304,00	327,37	426 890,48	411 018,3	15872,21
58:29:2005005:22	1 586,00	327,37	519 208,82	501 072,5	18136,30
58:29:2005005:23	652,00	327,37	213 445,24	203 891,3	9553,97
58:29:2005005:25	1 400,00	327,37	458 318,00	444 461,6	13856,39
58:29:2005005:26	1 759,00	327,37	575 843,83	561 415,2	14428,66
58:29:2005005:27	965,00	327,37	315 912,05	301 166,8	14745,29
58:29:2005005:28	806,00	327,37	263 860,22	249 552,4	14307,85
58:29:2005005:29	992,00	327,37	324 751,04	314 355,6	10395,40
58:29:2005005:30	2 293,00	327,37	750 659,41	717 168	33491,42
58:29:2005005:31	840,00	327,37	274 990,80	274 279,8	711,05
58:29:2005005:33	1 630,00	327,37	533 613,10	521 546,6	12066,47
58:29:2005005:34	1 162,00	327,37	380 403,94	374 622,5	5781,43
58:29:2005005:38	1 885,00	327,37	617 092,45	606 646,6	10445,81
58:29:2005005:39	1 039,00	327,37	340 137,43	336 391,5	3745,96
58:29:2005005:42	851,00	327,37	278 591,87	268 054,5	10537,39
58:29:2005005:44	2 103,00	327,37	688 459,11	671 766,8	16692,32
58:29:2005005:45	1 007,00	327,37	329 661,59	308 920,9	20740,72
58:29:2005005:46	923,00	327,37	302 162,51	281 833,7	20328,82
58:29:2005005:47	2 121,00	327,37	694 351,77	669 631,4	24720,34
58:29:2005005:48	1 995,00	327,37	653 103,15	637 756,5	15346,69
58:29:2005005:52	2 103,00	327,37	688 459,11	670 199,5	18259,60

Продолжение таблицы 6

58:29:2005005:53	1 571,00	327,37	514 298,27	491 964,8	22333,49
58:29:2005005:54	1 669,00	327,37	546 380,53	522 065,6	24314,88
58:29:2007012:18	1 000,00	324,28	324 280,00	313 438,1	10841,86
58:29:2007018:11	579,00	343,93	199 135,47	190 934,2	8201,24
58:29:2009001:13	1 019,00	385,96	393 293,24	363 942,6	29350,67
58:29:2009001:20	586,00	385,96	226 172,56	212 199,8	13972,76
58:29:2009001:40	771,00	385,96	297 575,16	270 961,7	26613,49
58:29:2009001:42	848,00	385,96	327 294,08	312 180,5	15113,60
58:29:2009001:44	468,00	385,96	180 629,28	170 616,5	10012,77
58:29:2009001:45	1 188,00	385,96	458 520,48	446 402,4	12118,09
58:29:2009001:47	671,00	385,96	258 979,16	235 917,9	23061,21
58:29:2009001:54	795,00	385,96	306 838,20	241 513,7	65324,50
58:29:2009011:118	500,00	366,86	183 430,00	128 373,7	55056,32
58:29:2009011:21	579,00	366,86	212 411,94	193 494,2	18917,77
58:29:2009011:32	820,00	366,86	300 825,20	237 651,6	63173,57
58:29:2009011:33	600,00	366,86	220 116,00	141 362,1	78753,93
58:29:2009011:55	500,00	366,86	183 430,00	124 609,5	58820,50
58:29:2009011:57	560,00	366,86	205 441,60	141 816,7	63624,94
58:29:2009011:7	682,00	366,86	250 198,52	860 04,19	164194,33
58:29:2009011:72	588,00	366,86	215 713,68	197 896,5	17817,19
58:29:2009011:75	612,00	366,86	224 518,32	187 331,8	37186,50
58:29:2009011:76	576,00	366,86	211 311,36	142 369,8	68941,58
58:29:2009011:91	554,00	366,86	203 240,44	182 488,4	20752,07
58:29:2009022:1	348,00	373,09	129 835,32	128 492,2	1343,12
58:29:2009022:106	736,00	373,09	274 594,24	253 295,1	21299,16
58:29:2009022:108	431,00	373,09	160 801,79	159 222,7	1579,13
58:29:2009022:110	308,00	373,09	114 911,72	108 178,9	6732,78
58:29:2009022:113	557,20	373,09	207 885,75	207 397,8	487,93

Продолжение таблицы 6

58:29:2009022:117	530,00	373,09	197 737,70	180 420	17317,66
58:29:2009022:118	640,00	373,09	238 777,60	224 234	14543,65
58:29:2009022:120	711,00	373,09	265 266,99	260 186,2	5080,77
58:29:2009022:122	677,00	373,09	252 581,93	242 291,7	10290,21
58:29:2009022:127	544,00	373,09	202 960,96	189 072,7	13888,28
58:29:2009022:128	384,00	373,09	143 266,56	124 997,9	18268,64
58:29:2009022:129	366,00	373,09	136 550,94	121 626,3	14924,67
58:29:2009022:13	1 395,00	373,09	520 460,55	517 406,5	3054,02
58:29:2009022:14	320,00	373,09	119 388,80	116 846,6	2542,16
58:29:2009022:21	401,00	373,09	149 609,09	145 756	3853,06
58:29:2009022:31	388,00	373,09	144 758,92	142 720,2	2038,72
58:29:2009022:35	628,00	373,09	234 300,52	211 841,2	22459,29
58:29:2009022:37	319,00	373,09	119 015,71	112 969,4	6046,35
58:29:2009022:38	779,00	373,09	290 637,11	252 687,4	37949,76
58:29:2009022:59	926,00	373,09	345 481,34	312 769,4	32711,90
58:29:2009022:60	662,00	373,09	246 985,58	227 066	19919,61
58:29:2009022:61	698,00	373,09	260 416,82	229 255,1	31161,70
58:29:2009022:70	297,00	373,09	110 807,73	99 320,95	11486,78
58:29:2009022:71	331,00	373,09	123 492,79	115 417,2	8075,61
58:29:2009022:72	375,00	373,09	139 908,75	120 793,5	19115,21
58:29:2009022:73	383,00	373,09	142 893,47	130 679,9	12213,60
58:29:2009022:74	743,00	373,09	277 205,87	249 763,2	27442,63
58:29:2009022:75	878,00	373,09	327 573,02	312 112	15461,00
58:29:2009022:76	837,00	373,09	312 276,33	287 507,2	24769,14
58:29:2009022:80	342,00	373,09	127 596,78	109 312,4	18284,39
58:29:2009022:81	340,00	373,09	126 850,60	109 259,4	17591,19
58:29:2009022:83	449,00	373,09	167 517,41	157 272,5	10244,95
58:29:2009022:85	902,00	373,09	336 527,18	316 592,7	19934,49

Окончание таблицы 6

58:29:2009022:89	366,00	373,09	136 550,94	124 767,5	11783,41
58:29:2009022:9	699,00	373,09	260 789,91	255 261,5	5528,45
58:29:2009022:94	728,00	373,09	271 609,52	255 704,3	15905,24
58:29:2009022:95	419,00	373,09	156 324,71	139 297,6	17027,10
58:29:2009022:96	634,00	373,09	236 539,06	219 855,2	16683,87
58:29:2009022:97	739,00	373,09	275 713,51	232 563	43150,52
58:29:2009022:99	512,00	373,09	191 022,08	175 648,8	15373,24
58:29:2010009:67	1 111,00	375,15	416 791,65	412289,85	4501,8
58:29:2014019:45	424,00	381,93	161 938,32		

Из представленной таблицы видно, что изменение кадастровой стоимости, полученное в результате учета обременений в процессе ее определения, колеблется от 1% до 30%, что может привести к снижению размера земельного налога для собственника земельного участка с обременениями в использовании, поскольку кадастровая стоимость является базой для расчета земельного налога.

В ходе анализа города Пенза были выявлены основные режимообразующие объекты на выбранной территории.

На основе предложенных формул был произведен расчет кадастровой стоимости для земельных участков с обременениями в использовании, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки. В среднем кадастровая стоимость для таких земельных участков по городу Пенза снижалась на 1 %. Величина снижения могла достигать 30%, из этого следует актуальность выбранной темы исследования и свидетельствует о необходимости корректировки расчета кадастровой стоимости земель с учетом влияния обременений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результаты исследования и их практическая реализация представляют собой выпускную-квалификационную работу, в которой на базе теоретических и практических исследований разработана рекомендация по усовершенствованию методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в определении кадастровой стоимости земельных участков с обременениями

Государственная кадастровая оценка является масштабным, характеризующимся сложной системой связей процессом, в реализации которого задействовано большое количество субъектов.

Произошли значительные изменения в государственной кадастровой оценке:

- для повышения эффективности системы кадастровой оценки в 2016 году был принят ряд нормативно-правовых документов: Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – закон о ГКО); Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; Приказ Минэкономразвития РФ от 7 июня 2016 г. № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (вступил в силу с 1 ноября 2016г.);

- принятие закона о ГКО вводит в России институт государственных кадастровых оценщиков и делает процедуру досудебного оспаривания необязательной. Закон вступает в силу с 1 января 2017 года, также предусмотрен переходный период до 1 января 2020 года, в течение которого кадастровая оценка может проводиться как в соответствии с законом «О государственной кадастровой оценке», так и в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- предусматривает проверку на соответствие требованиям промежуточных и итоговых отчетов о кадастровой оценке органами

Росреестра в течении 10 и 20 дней соответственно, что приведет к увеличению объема работ для учреждения.

На сегодняшний день не отрегулирован вопрос апробации методических указаний о ГКО, так как она не проводилась и теперь исполнитель работ по кадастровой оценке имеет в качестве регулирующей инструкции документ, который невозможно выполнить.

Повышение эффективности ГКО является задачей национального масштаба, поскольку результаты данных работ оказывают непосредственное влияние на экономику России, некачественные результаты приводят к значительному повышению уровня социальной напряженности. Создать и тонко настроить систему кадастровой оценки, обеспечивающую баланс интересов налогоплательщиков и государства, быстро не получится. Нужно двигаться шаг за шагом, накапливая, изучая и внедряя лучшие практики, минимизируя возникающие проблемы.

Основные научные и практические результаты работы заключаются в следующем:

1. Ценовое зонирование кадастровой и рыночной стоимости земельных участков и объектов капитального строительства города Пенза по видам разрешенного использования показало, что в городе нет превышения кадастровой стоимости, но зато заметно, что рыночная стоимость выше, в некоторых случаях во много раз. Занижение кадастровой стоимости неэффективно, низкая кадастровая стоимость не стимулирует собственника более рационально использовать свое имущество. И только оптимальная кадастровая стоимость может выступать и как регулятор эффективности использования объектов недвижимости, и как инструмент фискальной.

2. Анализ кадастровой и рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости (объекты капитального строительства) города Пенза включает в себя комплекс исследований по выявлению факторов влияющих на стоимость, а именно местоположение, доступность до

основных мест тяготения населения, обременения на земельный участок, наличие инфраструктуры.

3. Предложен математический аппарат для учёта влияния обременений на кадастровую стоимость земель, предназначенную для размещения домов индивидуальной жилой застройки в составе земель городских населённых пунктов, при котором следует рассматривать систему показателей, определяющих регламент использования земель на обремененной территории (список запрещений, входящих в состав каждого типа обременения), взаимное положение обременения и земельного участка, количество обременений на земельном участке.

4. Разработаны способы получения коэффициента, отражающего тип взаимного положения земельного участка и его обремененной части.

5. Установлено, что обременения на земельный участок зависит от значимости оценочных факторов, используемых в методике кадастровой оценки земель населённых пунктов.

6. На основании данных, представленных на публичной кадастровой карте, а также полученных аналитических зависимостей, была рассчитана кадастровая стоимость земельных участков города Пенза, предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки имеющих обременения в использовании. Разница между полученными результатами и нормативными значениями кадастровой стоимости в среднем составила 10%. Данный факт ещё раз подтверждает актуальность выбранной темы исследования и свидетельствует в пользу необходимости корректировки методики расчета кадастровой стоимости земель, обремененных в использовании.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Конституция РФ [Электронный ресурс]: федер. закон // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс]: федер. закон // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).
3. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ [Электронный ресурс]: федер. закон // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).
4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 (НК РФ ч.2) [Электронный ресурс]: федер. закон // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).
5. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». [Электронный ресурс]: федер. закон // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).
6. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).
7. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).
8. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 24.12.2000, № 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации"// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 07.01.2017 г.).

9. Российская Федерация. Законы. Федеральный законот 24.05.2002 г., № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 07.01.2017 г.).

10. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон Об особо охраняемых природных территориях [федер. закон РФ: принят Гос. Думой 14.03.1995 г., № 33-ФЗ: по состоянию на 12.03.2014 г.] // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 07.01.2017 г.).

11. Российская Федерация. Законы. Федеральный законот 30.03.1999 г., № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 07.01.2017 г.).

12. Российская Федерация. Законы. Федеральный законот 23.02.1995, № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 07.01.2017 г.).

13. Российская Федерация. Законы. Федеральный законот 27.06.1998 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 07.01.2017 г.).

14. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон 31.03.1999 г. № 35-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» [федер. закон: принят // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 07.01.2017 г.).

15. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон 18.06.2003 «О связи»// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 07.01.2017 г.).

16. Российская Федерация. Правительство. Постановление Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

17. Российская Федерация. Правительство.

Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель». // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

18. Российская Федерация. Правительство. Постановление от 01.10.2015 г. № 1051 "О внесении изменений в приложение № 2 к постановлению правительства РФ от 04.02.2015 г. № 99" // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

19. Российская Федерация. Правительство. Постановление от 06.07.1998 г. № 4631-88 Санитарные правила и нормы охраны прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения: СанПиН // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

20. Российская Федерация. Правительство. Постановление правительства РФ от 20.11.2000 г. «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

21. Российская Федерация. Правительство. Постановление Госгортехнадзора России от 24.04.92 г. N 9 «Правила охраны магистральных трубопроводов» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

22. Российская Федерация. Правительство. Постановление правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

23. Российская Федерация. Правительство. Постановление РФ от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

24.Российская Федерация. Правительство постановление правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон Федерации» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

25.Российская Федерация. Правительство Постановление РФ от 01.12.1998 г. № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

26.Российская Федерация. Правительство постановление правительства РФ от 12.10.2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

27.Российская Федерация. Постановление Гл. Гос. Сан. врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"»// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

28.Российская Федерация. Правительство Постановление Минздрава РФ от 14.03.2002 г. № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02"»// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

29.Российская Федерация. Правительство Постановление правительства РФ от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горносанитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»// Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

30. Приказ Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 N 113 "Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 21.06.2011 N 21074) // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

31 Приказ Минэкономразвития РФ от 7 июня 2016 г. № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

32. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045) // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

33. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045) // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

34. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 6). // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

35. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой

стоимости (ФСО N 4)" // Правовая система «Консультант Плюс» (дата обращения 06.01.2017 г.).

35. Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007г. N 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»

36. Приказа Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 14.08.2009 N 216 "Об утверждении Классификатора "Особые режимы использования участка и его частей"

37. Строительные нормы и правила РФ: СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения [утв. постановлением Госстроя СССР: 27.07.1984 г., № 123]. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/871001008>

38. Строительные нормы и правила РФ: СНиП 41-02-2003 Тепловые сети [утв. постановлением Госстроя СССР: 24.06.2003 г., № 110] – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200035108>

39. Строительные нормы и правила РФ: СНиП II-89-80* Генеральный план промышленных предприятий [утв. постановлением Госстроя СССР 40 12.1980 г. № 213] - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/5200094>

41. Аленичева, Е.В. Методы оценки объектов недвижимости: Учебное пособие. / Е.В.Аленичева. - Тамбов.: ТГУ, 2005. -25 с.

42. Быкова, Е.Н., Бутина, В.В. Методические основы учета обременений в использовании земель при расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения: «Опыт прошлого - взгляд в будущее» / Материалы 2-й Международной научно-практической конференции молодых ученых и студентов, ТулГУ, Тула, 2012. - С. 524 - 529.

43. Горский И. В., Медведева О. В., Лебединская Т. Г., Юдин Е. А. Налогообложение недвижимого имущества в зарубежных странах. М., 2010.

44. Оценка объектов недвижимости. / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: Инфра-М, 2006. – 472 с.

45.Тепман, Л. Н.Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов по специальностям экономики и управления (060000) / Л. Н. Тепман ; Ред. В. А. Швандар . – 2-е изд., перераб. и доп . – М. : Юнити, 2006 . – 463 с. - ISBN 5-238-01024-9 .

46. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Д.К. Эккерта. – М.: Старт Интер, 2005. – Т. 1. – 384 с.

47.Грибовский С.В. д.э.н.,проф., "О создании методики методики оценки стоимости недвижимости жилого назначения для целей налогообложения и федеральных стандартах кадастровой оценки ":статья/Международный конгресс «Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России».

48.Межуева Т. В. О совершенствовании методики и нормативно-правовой базы государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2010. №-2. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/o-sovershenstvovanii-metodiki-i-normativno-pravovoy-bazy-gosudarstvennoy-kadaastrovoy-otsenki-zemel-naselyonnyh-punktov> (дата обращения: 12.01.2017).

49. Горецкая Елена Олеговна Государственная кадастровая оценка земель в Республике Адыгея // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 4: Естественно-математические и технические науки. 2014. №3 (142). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennaya-kadaastrovaya-otsenka-zemel-v-respublike-adygeya> (дата обращения: 12.01.2017).

50.Косинский, В.В. Справочник по землеустройству / Сост. В. В. Косинский. - М.: Московский рабочий, 1978. - 357 с.

51. Севостьянов, А.В. «Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру» [Электронный ресурс] / А.В. Севостьянов // Учебно-методическое обеспечение курса профессионального обучения оценщиков земли и недвижимости. Выпуск №9. - М., 2001. - Режим доступа: [valnet.ru>m7-24.phtml](http://valnet.ru/m7-24.phtml)

51. Чернецкая, Ю.В. Совершенствование методики расчета кадастровой стоимости земельного участка с учетом обременений и ограничений на землю для целей налогообложения / Ю.В. Чернецкая // Записки Горного института Т. 196. - СПб.: Национальный Минерально-сырьевой университет «Горный», - 2012. - 386с. - С. 105.

52. Чернецкая, Ю. В., Киселев, В.А. Учет обременений при кадастровой оценке земель городских населенных пунктов / Ю.В. Чернецкая, В.А. Киселев // Научное мнение: научный журнал / Санкт-Петербургский университетский консорциум. - СПб., 2014. - № 2. - 191 с., С.171-176.<http://docs.cntd.ru/document/1200004703>

53. Чернецкая, Ю.В «Кадастровая оценка земельных участков индивидуальной жилой застройки городских населенных пунктов с учетом обременений и ограничений»//диссертация на соискание ученой степени кандидата технических наук//Санкт-Петербург-2014.

54. Коростелев, С.П. профессор Государственного университета по землеустройству, д.т.н. О «единой федеральной методологии» кадастровой оценки «недвижимости и земли»//электронный ресурс] - режим доступа: http://www.labrate.ru/articles/2017-1_korostelev.pdf(дата обращения 9.01.2017)

55. Мязсалу Я.Р., Акимова М.С "Нововведения в государственной кадастровой оценке"//Ж. «Успехи современной науки». – 2016. - №11, том.3 с.107-109.

56. Официальный сайт ФГБУ «ФКП Росреестра» Пензенской области [электронный ресурс] - режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения 9.01.2017)

57. Официальный сайт «Консультант плюс»[электронный ресурс]-режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 10.01.2017)

58. Официальный сайт «Гарант»[электронный ресурс]-режим доступа: <http://www.garant.ru/> (дата обращения 11.01.2017)

59. [электронный ресурс] режим доступа :http://revolution.allbest.ru/agriculture/00252002_0.html (дата обращения

10.01.2017)

60. [электронный ресурс] режим доступа
[http://www.minstroyrf.ru/opendata/7707780887-rulesdevelopment.](http://www.minstroyrf.ru/opendata/7707780887-rulesdevelopment) (Дата
обращения: 10.01.2017 г.)

61. [электронный ресурс] режим доступа:
http://domkhv.ucoz.ru/index/problemy_klassifikacii_v_kadaastrovoj_ocenke_i_nalogooblozhenii_nedvizhimosti/0-567 (дата обращения 10.01.2017)

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Определение кадастровой стоимости	Нормативный документ
«Кадастровая стоимость земельного участка - расчетная величина , отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании».	«Методика государственной оценки земель поселений». Утверждена Росземкадастром 18.10.2000 г.:
«Кадастровая стоимость - капитализированный расчетный рентный доход »	«Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 1 июля 2005 г. N 145
«При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость , установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки».	ФСО-2 п.10 (старая редакция, изменена в 2015 г.)
«Для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость , установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки»	Проект ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другие законодательные акты Российской Федерации» Редакция 1-го чтения:
"Для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается стоимость , установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки"	ФЗ-167 от 22 июля 2010 г. "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"
Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта	Приказ от 22 октября 2010 г. № 508 Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО
недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость , определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.	№ 4) "

Продолжение приложения А

<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенной в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.</p>	<p>ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)</p>
<p>Вместо определения кадастровой стоимости в ФСО-4 введен пункт: "3. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости".</p>	<p>Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 388 "О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508"</p>
<p>2) кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о</p>	<p>Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"</p>
<p>государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона</p>	
<p>Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом. 1.6. Определение кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости означает также, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой</p>	<p>Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 «Об утверждении методические указания о государственной кадастровой оценке»</p>

стоимости (далее - комиссия) или в судебном порядке.	
<p>Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.</p> <p>1.5. Определение кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости означает, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату. Сумма кадастровых стоимостей земельного участка и расположенных на нем ОКС должна находиться в границах интервала стоимости недвижимого комплекса, состоящего из рассматриваемых земельного участка и положенных на нем ОКС.</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 01.02.2017N 34 «Об утверждении методические указания о государственной кадастровой оценке».</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Количество земельных участков по видам разрешенного использования микрорайонов города Пенза

Наименование микрорайона города Пенза	Общее количество земельных участков по микрорайонам	Количество участков по видам разрешенного использования												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	13	14	15	17
автовокзал	698	27	278	190	3	58	5	3	1	67	51			15
арбеково	16968	200	613	922	14418	373		9		147	204			82
ахуны	2330	10	832	31	1267	23			4	25	12	91		35
барковка	7136		166		6960						2	8		
гпз 24	674	20	68	545						10	17			14
заводской	889	47	217	180		80	2	1	1	258	28		4	71
западная	98	97										1		
заря	782	5	724		3	6					43			1
засурье	88	2	59			1					12	7		7
кпд	482	21	266	23	4	14				85	65			4
окружная	508	8	405	7	2	50	1			8	7,00			20
север	4411	82	300	1446	2001	51		2		206	297,00		8	18
селикса	6	6												
совхоз-техникум	1415	2	122	362	837	4				25	25		13	25
сосновка	2869	34	2125	122	239	75				150	93	7		24
терновка	2713		2427	24	25	43	1			125	50			18
центр	1464	92	333	457	12	203		17		239	56			55
шуист	1039	38		111	293	80		7		137	351			22
южная поляна	758	61	353	177	1	55		3		54	36			18
веселовка	623		251	8	319	8			1	3		30		3
лесной	342		175	8	69	8					13	58		11
манчжурия	41		41											

Окончание приложения Б

маяк	119		106		1					12			
монтажный	3918		287	2	3209	13				53	349		5
мясоптицекомбинат	93		3			1		1		61	25		2
нефтянник	1821		34		1747	2				1	35		1
пенза 3	196		191										5
побочино	120		111	3		2		3					1
подлесный	1194		1039	16	19					56	49	8	7
поселок зиф	305		224		4	9					68		
поселок победа	2355		234		2100	2			2				6
с/т гудок	318		11		162	1				5	124		13
совхоз заря	1433		674		618	10				8	119		3
совхоз победа	68		39			1				22	6		
согласие	507		277	1	228						1		
цыганский поселок	759		702	7	1	17	3	3		6	12		8
Итого по городу Пенза	59540												

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Максимальные, средние и минимальные значения УПКС земельных участков по видам разрешенного использования города Пенза

Наименование микрорайона	Показатель	УПКСЗ по видам разрешенного использования												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	13	14	15	17
2	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	18	19	20	22
автовокзал	Минимальное значение	3647,54	387,29	2 999,80	219,94	3 142,38	4 701,48	2 684,67	557,27	1445,43	926,90			1 031,61
	Среднее взвешенное	3647,49	390,03	3 013,68	220,15	3 167,48	4 756,22	2 697,01	557,27	1460,23	926,90			1032,35
	Максимальное значение	3647,76	393,89	3 055,90	220,58	3 181,32	4 838,34	2 709,15	557,27	1486,59	926,90			1 032,89
арбеково	Минимальное значение	3645	305,98	2 562,22	243,64	2 760,85		2 266,34		1005,09	926,90			1 021,68
	Среднее взвешенное	3646,43	336,42	2 662,17	274,19	2 917,01		2 434,43		1202,48	926,90			1024,39
	Максимальное значение	3647,63	362,66	2 797,84	305,16	3 002,23		2 520,10		1297,28	926,90			1 027,02
ахуны	Минимальное значение	3646,26	334,98	2 601,49	253,08	2 877,65			589,32	1099,74	926,90	1,99		1 021,18
	Среднее взвешенное	3646,41	345,17	2 659,39	256,80	2 915,14			590,71	1160,97	926,90	1,99		1023,85
	Максимальное значение	3646,62	359,83	2 724,91	269,11	2 998,34			592,31	1214,97	926,90	1,99		1 025,62

Продолжение приложения В

барковка	Минимальное значение	3647,59	324,28		245,79						926,90	1,99		
	Среднее взвешенное	3647,59	339,08		257,98						926,90	1,99		
	Максимальное значение	3647,63	361,96		270,69						926,90	1,99		
гпз 24	Минимальное значение	3647,35	371,03	2 865,16						1346,66	926,90			1 028,55
	Среднее взвешенное	3647,38	371,03	2 865,16						1369,29	926,90			1 028,55
	Максимальное значение	3647,51	371,03	2 865,16						1396,05	926,90			1 028,55
заводской	Минимальное значение	3646,3	368,26	2 842,72		3 033,38	4 957,54	2 600,09	564,11	1330,2	926,90		1,99	1 028,04
	Среднее взвешенное	3646,3	378,53	2 938,61		3 004,95	4 959,44	2 600,09	564,11	1375,03	926,90		1,99	1 029,74
	Максимальное значение	3646,3	384,62	2 977,36		3 126,81	4 961,95	2 600,09	564,11	1428,97	926,90		1,99	1 031,10
западная	Минимальное значение	3647,39										1,99		
	Среднее взвешенное	3647,45										1,99		
	Максимальное значение	3647,5										1,99		
заря	Минимальное значение	3645,64	328,14		273,07	2 858,18					926,90			1 022,32
	Среднее взвешенное	3646,64	333,52		274,50	2 858,18					926,90			1 022,32
	Максимальное значение	3646,96	335,74		281,17	2 858,18					926,90			1 022,32

Продолжение приложения В

засурье	Минимальное значение	3645,57	327,37			2 823,14					926,90	1,99		1 020,92
	Среднее взвешенное	3645,57	327,47			2 823,14					926,90	1,99		1022,01
	Максимальное значение	3645,57	328,90			2 823,14					926,90	1,99		1 022,44
кпд	Минимальное значение	3647,46	370,82	2 863,48	218,66	3 066,08				1345,43	926,90			1 028,55
	Среднее взвешенное	3647,52	377,66	2 944,99	229,37	3 102,61				1397,33	926,90			1030,17
	Максимальное значение	3647,69	389,28	3 016,63	233,60	3 163,41				1412,51	926,90			1 032,00
окружная	Минимальное значение	3647,22	365,47	2 893,21	233,87	3 017,80	4 931,05			1313,74	926,90			1 024,60
	Среднее взвешенное	3647,29	372,01	2 893,21	234,55	3 063,35	4 931,05			1353,86	926,90			1029,11
	Максимальное значение	3647,42	374,46	2 893,21	235,24	3 091,77	4 931,05			1367,24	926,90			1 030,08
север	Минимальное значение	3647,21	355,56	2 651,98	239,40	2 998,34		2 589,07		1256,13	926,90		1,99	1 025,74
	Среднее взвешенное	3647,47	365,61	2 825,40	241,36	3 028,20		2 589,07		1334,71	926,90		1,99	1027,6
	Максимальное значение	3647,61	373,09	2 881,99	245,79	3 122,92		2 589,07		1385,76	926,90		1,99	1 029,76
селикса	Минимальное значение	3644,35												
	Среднее взвешенное	3644,35												
	Максимальное значение	3644,35												

							Продолжение приложения В							
совхоз-техникум	Минимальное значение	3647,03	339,48	2 758,57	229,13	2 908,79				1202,63	926,90		1,99	1 023,97
	Среднее взвешенное	3647,03	349,98	2 903,84	250,17	2 944,80				1347,98	926,90		1,99	1027,87
	Максимальное значение	3647,03	378,55	2 926,87	262,12	3 006,12				1391,93	926,90		1,99	1 029,95
сосновка	Минимальное значение	3647,17	363,36	2 803,45	239,40	3 006,12				1243,78	926,90	1,99		1 027,14
	Среднее взвешенное	3647,39	368,87	2 910,68	244,37	3 060,65				1356,34	926,90	1,99		1028,65
	Максимальное значение	3647,5	378,55	2 988,58	265,98	3 134,60				1437,2	926,90	1,99		1 029,95
терновка	Минимальное значение	3646,68	346,87	2 680,03	243,64	2 920,47	4 895,73			1206,74	926,90			1 024,35
	Среднее взвешенное	3646,77	356,19	2 773,57	253,60	2 960,79	4 895,73			1281,18	926,90			1025,71
	Максимальное значение	3646,96	371,03	2 842,72	259,07	3 048,95	4 895,73			1346,66	926,90			1 028,55
центр	Минимальное значение	3647,16	362,66	2 797,84	214,86	3 002,23		2 569,54		1297,28	926,90			1 027,02
	Среднее взвешенное	3647,5	379,43	2 820,70	235,81	3 153,33		2 654,09		1390,74	926,90			1030,62
	Максимальное значение	3647,77	393,24	3 050,29	245,07	3 185,21		2 706,80		1490,7	926,90			1 033,02
шуист	Минимальное значение	3647,38		2 792,23	220,58	2 998,34		2 565,44		1219,04	926,90			1 025,87
	Среднее взвешенное	3647,46		2 949,91	243,25	3 084,37		2 625,27		1353,94	926,90			1029,08
	Максимальное значение	3647,56		2 999,80	245,79	2 998,34		2 679,48		1437,2	926,90			1 031,36

Продолжение приложения В

южная поляна	Минимальное значение	3647,26	362,66	2 797,84	238,71	3 002,23		2 509,92		1297,28	926,90			1 027,40
	Среднее взвешенное	3647,29	369,74	2 807,15	238,71	3 050,64		2 567,60		1307,11	926,90			1028,01
	Максимальное значение	3647,35	371,72	2 870,77	238,71	3 091,77		2 600,09		1346,66	926,90			1 028,67
веселовка	Минимальное значение		337,99	2 758,57	244,35				590,18	1268,47		1,99		1 025,49
	Среднее взвешенное		354,02	2 781,71	253,79				590,18	1268,47		1,99		1029,23
	Максимальное значение		363,36	2 853,94	253,82				590,18	1268,47		1,99		1 030,97
лесной	Минимальное значение		349,06	2 747,35	228,46	2 858,18					926,90	1,99		1 024,60
	Среднее взвешенное		364,08	2 909,33	252,36	2 948,99					926,90	1,99		1026,7
	Максимальное значение		379,23	2 932,48	262,12	2 968,36					926,90	1,99		1 030,08
манчжурия	Минимальное значение		371,37											
	Среднее взвешенное		371,37											
	Максимальное значение		371,37											
маяк	Минимальное значение		375,83		231,83						926,90			
	Среднее взвешенное		375,83		231,83						926,90			
	Максимальное значение		375,83		231,83						926,90			

Продолжение приложения В

монтажный	Минимальное значение		294,37	2 405,14	290,37	2 694,67				926,9	926,90			1 017,00
	Среднее взвешенное		312,50	2 438,80	311,03	2 752,17				1023,64	926,90			1 017,00
	Максимальное значение		319,59	2 472,46	321,66	2 776,43				1058,59	926,90			1 017,00
мясоптицекомбинат	Минимальное значение		347,60			2 920,47		2 464,17		1210,86	926,90			1 026,38
	Среднее взвешенное		347,60			2 920,47		2 464,17		1231,16	926,90			1 026,38
	Максимальное значение		347,60			2 920,47		2 464,17		1247,9	926,90			1 026,38
нефтянник	Минимальное значение		335,74		263,66	2 858,18				1145,01	926,90		1,99	1 022,32
	Среднее взвешенное		335,74		263,67	2 858,18				1145,01	926,90		1,99	1 022,32
	Максимальное значение		335,74		273,07	2 858,18				1145,01	926,90		1,99	1 022,32
пенза-3	Минимальное значение		383,28	2 988,58										1 030,85
	Среднее взвешенное		384,90	2 988,58										1031,05
	Максимальное значение		385,96	2 988,58										1 031,36
побочино	Минимальное значение		322,72	2 399,53		2 792,00	4 657,33							1 020,16
	Среднее взвешенное		326,61	2 399,53		2 807,57	4 657,33							1 020,16
	Максимальное значение		328,90	2 399,53		2 823,14	4 657,33							1 020,16

Продолжение приложения В

подлесный	Минимальное значение		369,64	2 898,82	230,47					1260,2 4	926,90	1,99		1 029,70
	Среднее взвешенное		374,99	2 951,06	234,21					1377,4 5	926,90	1,99		1030,06
	Максимальное значение		380,59	3 061,51	238,01					1437,2	926,90	1,99		1 030,33
поселок зиф	Минимальное значение		354,84		253,08	2 955,51					926,90		1,99	
	Среднее взвешенное		354,94		253,08	2 960,70					926,90		1,99	
	Максимальное значение		356,27		253,08	2 982,76					926,90		1,99	
поселок победа	Минимальное значение		314,05		296,37	2 651,84			603,85		926,90			1 018,77
	Среднее взвешенное		318,25		296,37	2 700,50			603,85		926,90			1017,76
	Максимальное значение		346,87		296,37	2 749,17			603,85		926,90			1 024,22
с/т гудок	Минимальное значение		343,93		264,43	2 901,01				1190,2 8	926,90		1,99	1 023,71
	Среднее взвешенное		343,93		264,43	2 901,01				1190,2 8	926,90		1,99	1 023,71
	Максимальное значение		343,93		264,43	2 901,01				1190,2 8	926,90		1,99	1 023,71
совхоз заря	Минимальное значение		314,85		268,32	2 753,07				1054,4 7	926,90		1,99	1 021,05
	Среднее взвешенное		336,49		274,30	2 848,42				1095,1 1	926,90		1,99	1 021,05
	Максимальное значение		342,46		282,82	2 916,58				1145,0 1	926,90		1,99	1 021,05

Окончание приложения В

совхоз победа	Минимальное значение		343,93			2 901,01				1190,28				
	Среднее взвешенное		343,93			2 901,01				1193,08				
	Максимальное значение		343,93			2 901,01				1210,86				
согласие	Минимальное значение		361,96	2 831,50	240,81						926,90			
	Среднее взвешенное		366,07	2 831,50	245,39						926,90			
	Максимальное значение		366,86	2 831,50	245,79						926,90			
цыганский поселок	Минимальное значение		364,77	2 685,64	242,93	3 013,91	4 873,66	2 581,44		1309,63	926,90			1 023,58
	Среднее взвешенное		369,33	2 794,63		3 022,84	4 873,66	2 590,02		1309,63	926,90			1026,27
	Максимальное значение		373,78	2 853,94		3 045,05	4 873,66	2 607,18		1309,63	926,90			1 028,80

Анализ методических положений государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

Таблица 1

Определение понятия «кадастровая стоимость»	
Определение кадастровой стоимости	Нормативный документ
«Кадастровая стоимость земельного участка - расчетная величина , отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании».	«Методика государственной оценки земель поселений». Утверждена Росземкадастром 18.10.2000 г.:
«Кадастровая стоимость капитализированный расчетный рентный доход »	«Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 1 июля 2005 г. N 145
«При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость , установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки».	ФСО-2 п.10 (старая редакция, изменена в 2015 г.)
«Для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость , установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки»	Проект ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другие законодательные акты Российской Федерации» Редакция 1-го чтения:
«Для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается стоимость , установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки»	ФЗ-167 от 22 июля 2010 г. "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"
Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки , или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.	Приказ от 22 октября 2010 г. № 508 Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)"
Под кадастровой стоимостью понимается стоимость , установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенной в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.	ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)
Вместо определения кадастровой стоимости в ФСО-4 введен пункт: "3. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости".	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 388 "О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508"
2) кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона	Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"
Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом.	Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 «Об утверждении методические указания о государственной кадастровой оценке»
1.6. Определение кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости означает также, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости , определенной на ту же дату на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия) или в судебном порядке.	
Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимостью.	Приказ Минэкономразвития России от 01.02.2017 N 34 «Об утверждении методические указания о государственной кадастровой оценке».
1.5. Определение кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости означает, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату . Сумма кадастровых стоимостей земельного участка и расположенных на нем ОКС должна находиться в границах интервала стоимости недвижимого комплекса , состоящего из рассматриваемых земельного участка и расположенных на нем ОКС.	

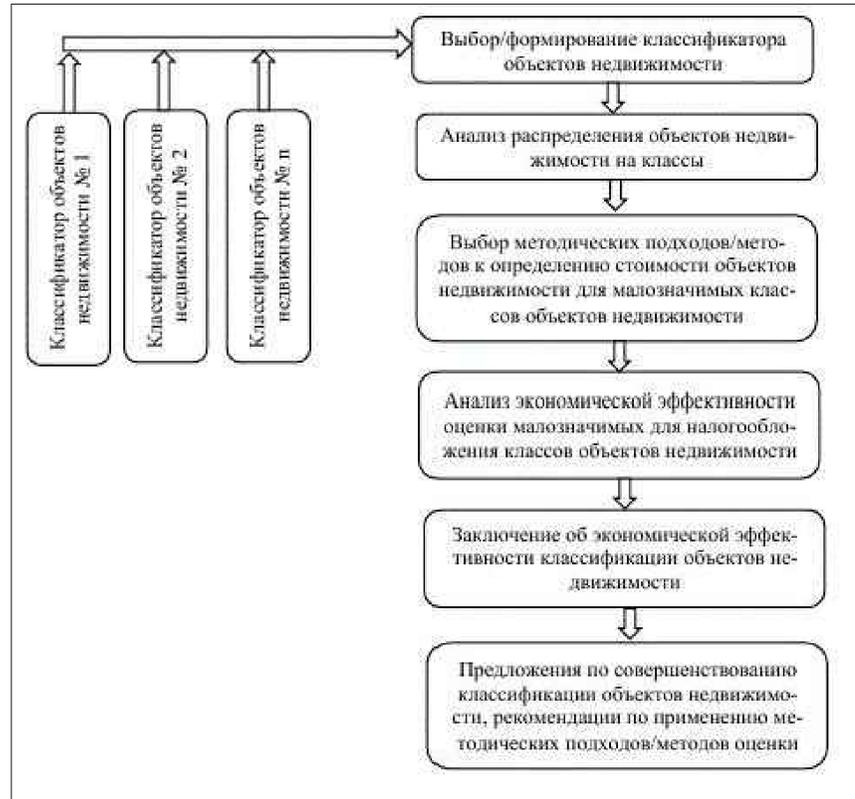


рисунок 1 Основные этапы методики

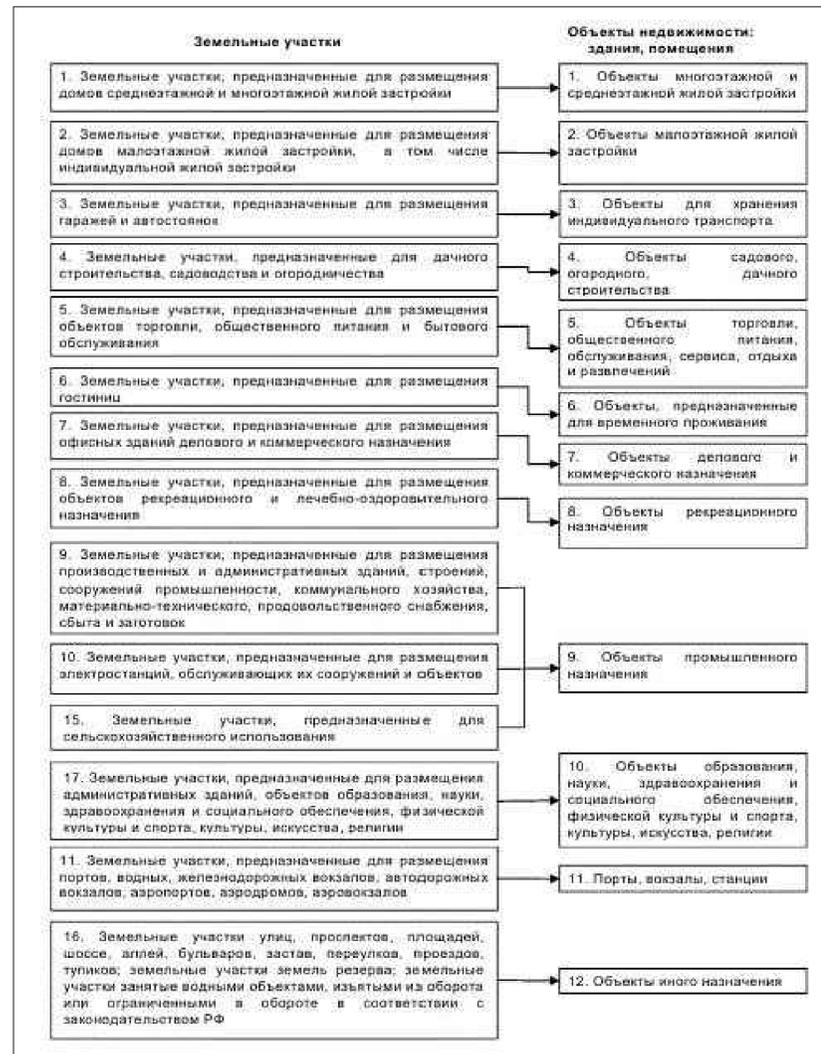
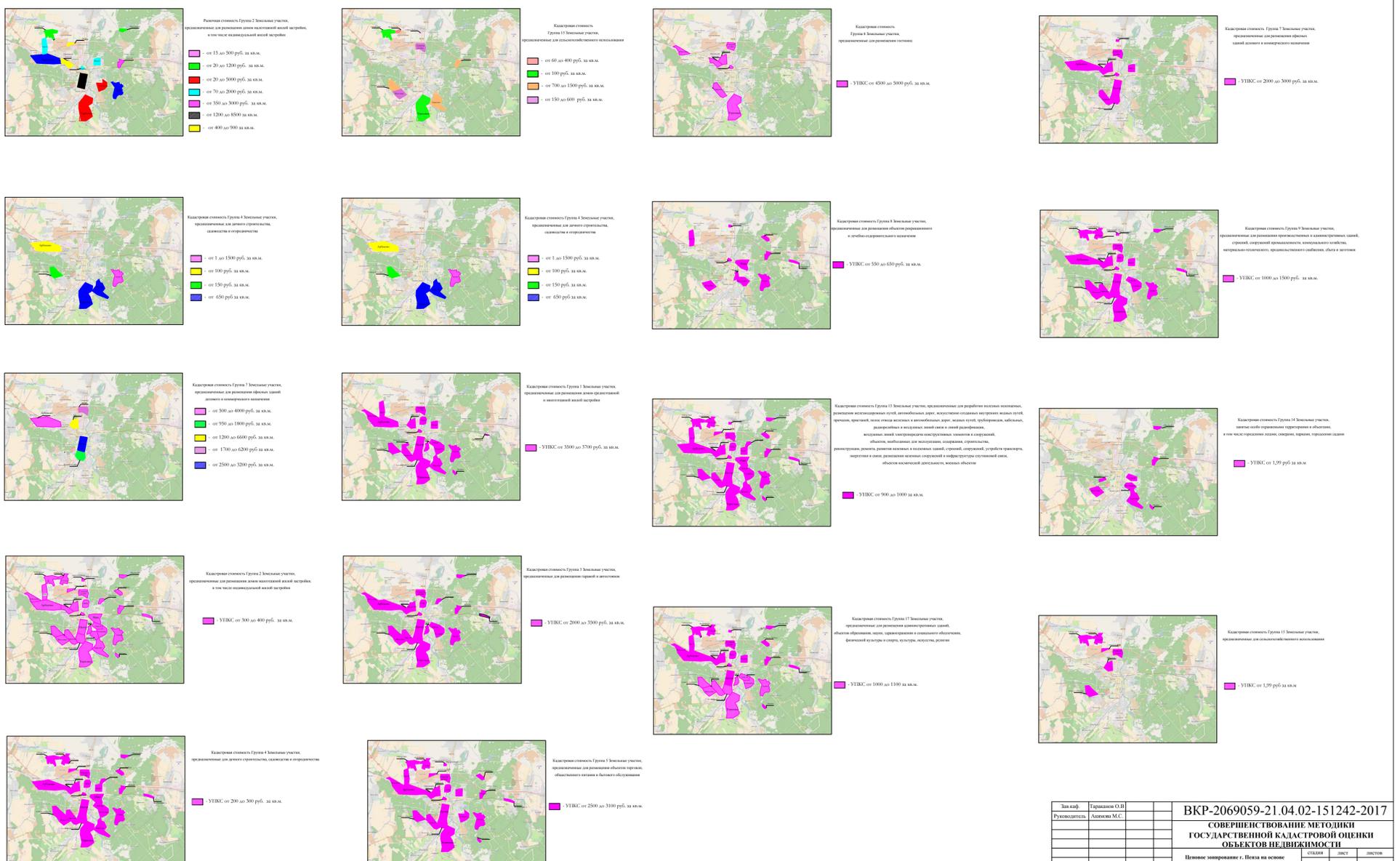


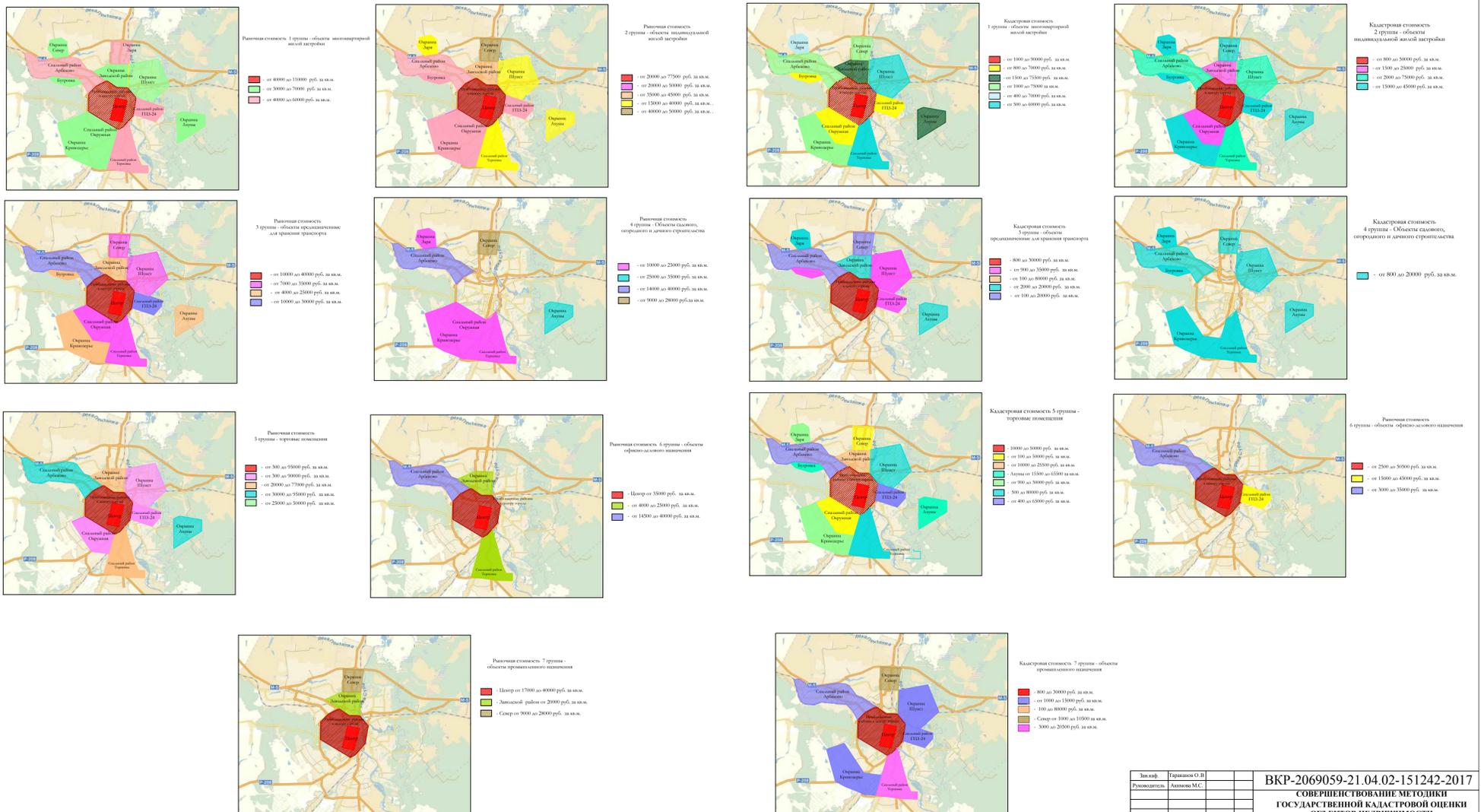
рисунок 2 Соответствие классификации земельных участков категории земель "Земли населенных пунктов" и классификации объектов недвижимости и нежилого фонда

Рыночная стоимость и Кадастровая стоимость 1-17 группы земельных участков в г.Пенза



Заказчик	Гаринина О.В.				
Руководитель	Антонов М.С.				
ВКР-2069059-21.04.02-151242-2017					
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ					
Пензенское подразделение ГИАС на основе методической оценки объектов недвижимости				Лист №	Листов
				ВКР	3 4
Рыночная стоимость и Кадастровая стоимость 1-17 группы земельных участков в Пензе					
Исполнитель	Антонов М.С.			Пензенский ГИАС	
Судья	Михалев Я.Р.			Каф. КИИП гр. Вак-21а	

Рыночная стоимость и Кадастровая стоимость 1-7 группы объектов недвижимости в г.Пенза



Заказчик	Горбачев О.В.			
Разработчик	Антонов М.С.			
ВКР-2069059-21.04.02-151242-2017				
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ				
Пензенское управление г. Пенза на основе муниципальной оценки объектов недвижимости				
Всего листов	1	лист		
ВКР	2			4
Рыночная стоимость и Кадастровая стоимость 1-7 группы объектов недвижимости г.Пенза				
Исполнитель	Антонов М.С.			
Судебный	Мещеряков Я.Р.			
Пензенский ГУАС Кад. КНПН гр. 3вК-21в				

Определение кадастровой стоимости земельных участков с обременениями в использовании

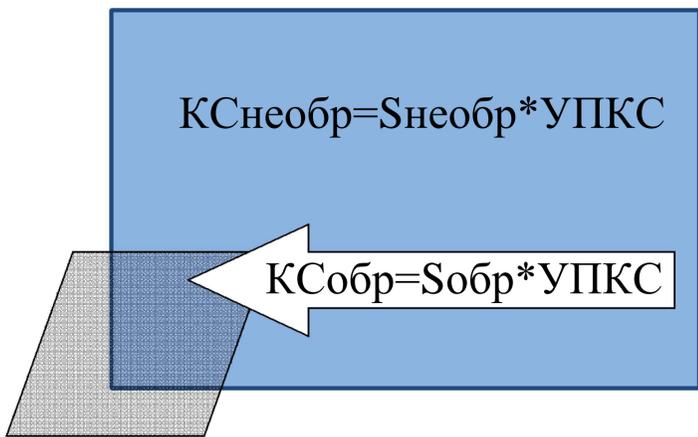


Рисунок 2 – Схема земельного участка с обременением в использовании:

$K_{Снеобр}$ – кадастровая стоимость необремененной части земельного участка;
 $K_{Собр}$ – кадастровая стоимость части земельного участка с обременением в использовании;
 $S_{необр}$ – площадь необремененной части земельного участка;
 $S_{обр}$ – площадь обремененной части земельного участка;
 $УПКС_{необр}$ – удельный показатель кадастровой стоимости, рассчитанный в процессе ГКОЗНП;
 $УПКС_{обр}$ – удельный показатель кадастровой стоимости, величина которого снижена за счет влияния обременений

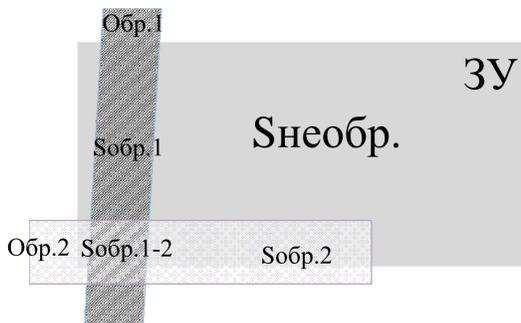


Рисунок 3 – Схема земельного участка, имеющего несколько обременений в использовании

где:
 $S_{необр}$ – площадь необремененной части земельного участка;
 $S_{обр.1}$ – площадь части земельного участка, ограниченной обременением 1;
 $S_{обр.2}$ – площадь части земельного участка, ограниченной обременением 2;
 $S_{обр.1-2}$ – площадь части земельного участка, находящейся в зоне пересечения обременений 1 и 2;
 $ЗУ$ – земельный участок;
 $Обр.1$ и $Обр.2$ – обременения 1 и 2

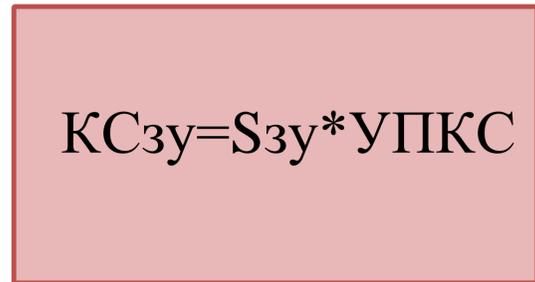


Рисунок 1 – Схема земельного участка без обременений в использовании:
 K_C – кадастровая стоимость земельного участка;
 $S_{зу}$ – площадь земельного участка;
 $УПКС$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от ВРИ

$$K_C = УПКС \cdot \left\{ \sum_{i=1}^n S_{необр,i} + \sum_{j=1}^m [S_{обр,j} \cdot (1 - k_{loc,j}) \cdot (1 - k_{ог,j})] \right\},$$

где: K_C – кадастровая стоимость земельного участка;
 $УПКС$ – удельный показатель кадастровой стоимости, определенный в результате проведения государственной кадастровой оценки земель;
 $S_{необр,i}$ – площадь i -той необремененной части земельного участка;
 $S_{обр,j}$ – площадь части земельного участка, обремененной j -тым обременением;
 $k_{ог,j}$ – коэффициент ограниченности действия j -того обременения;
 $k_{loc,j}$ – коэффициент локации j -того обременения.

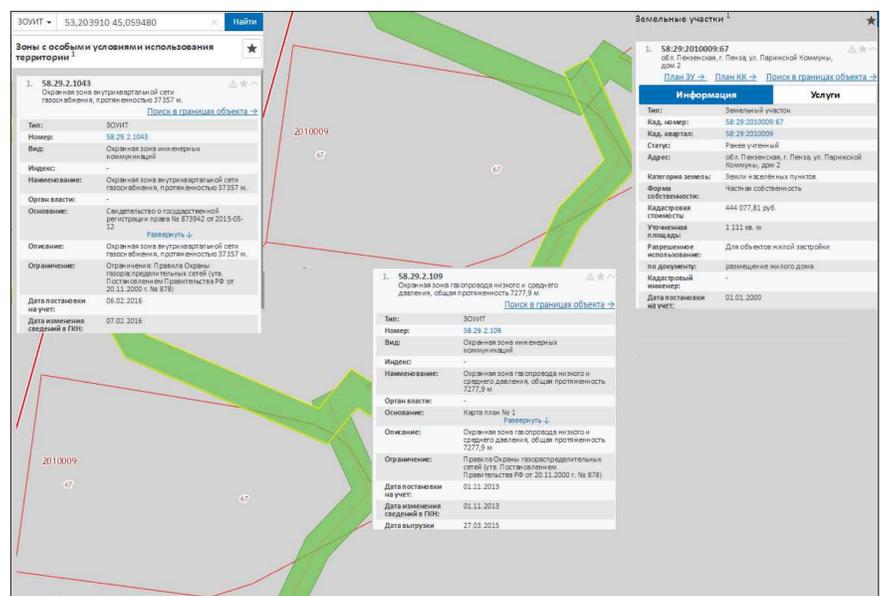


Рисунок 4 – Схема расположения и основные данные по земельному участку 58:29:2010009:67

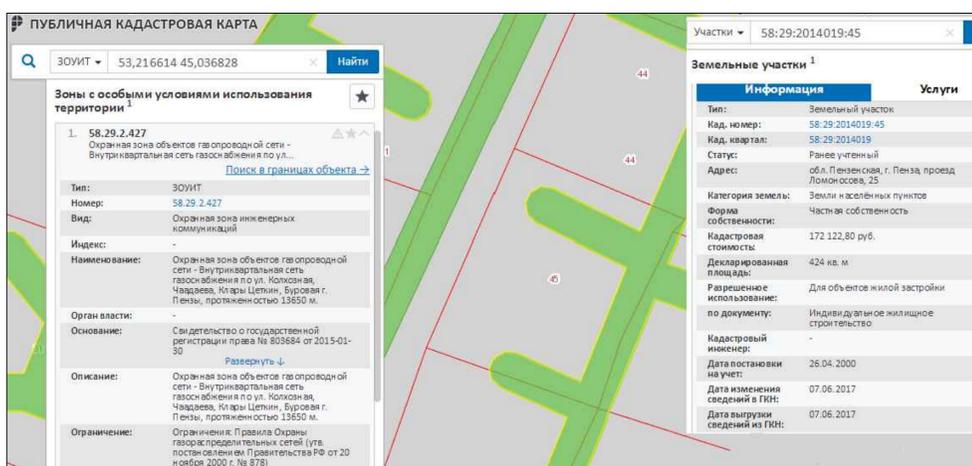


Рисунок 5 – Схема расположения и основные данные по земельному участку 58:29:2014019:45

$$K_C = K_{Снеобр} + K_{Собр.1} + K_{Собр.2} + K_{Собр.1-2}$$

где $K_{Снеобр}$ – кадастровая стоимость всех необремененных в использовании частей земельного участка,
 $K_{Собр.1}$ – кадастровая стоимость части земельного участка, занятой обременением 1,
 $K_{Собр.2}$ – кадастровая стоимость части земельного участка, занятой обременением 2
 $K_{Собр.1-2}$ – кадастровая стоимость части земельного участка, занятой пересечением обременений 1 и 2.

Зав.каф.	Гаркаванов О.В.			ВКР-2069059-21.04.02-151242-2015
Руководитель	Акимова М.С.			
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ				
Применение зависимостей для расчета кадастровой стоимости земель, предназначенных для размещения жилой застройки на территории города Пензы				
		стадия	лист	листов
		ВКР	4	4