

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ
НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Пенза 2016

УДК 711.14(075.8)

ББК 65.23я73

А39

Рецензенты: кандидат экономических наук, доцент
Т.В. Учинина (ПГУАС);
генеральный директор ООО «Центр
Бизнес-планирования», кандидат
экономических наук Р.И. Аксененко

Акимова М.С.

А39 Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости: моногр. / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 120 с.
ISBN 978-5-9282-1369-5

Рассмотрены вопросы в области государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, даны основные принципы, задачи и методы. Выполнен анализ результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в Пензенской области с целью определения налогового потенциала территорий.

Монография подготовлена на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначена для магистров, аспирантов и специалистов, специализирующихся в области управления территориями, землеустройства и кадастров.

ISBN 978-5-9282-1369-5

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2016
© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2016

ВВЕДЕНИЕ

Проблемы налогообложения традиционно относятся к числу наиболее острых дискуссионных тем, находящихся в центре внимания государства и общества. Определение главных элементов налога, включающих объект и субъект налогообложения, источник налога, налоговую базу, ставку и льготы – это способ решения посредством налогов социальных, экономических и политических задач существования и развития общества.

В налоговой системе особое место занимают налоги на недвижимость. Визуальная определенность, стабильность и долгосрочность существования, обязательная государственная регистрация, а также высокие стоимостные параметры, формирующиеся в условиях свободного рынка, предопределяют повышенный интерес государства к недвижимости. Именно поэтому налог на недвижимое имущество – один из основных исторически сложившихся налогов во всех развитых странах мира.

Эффективное налоговое воздействие на экономическую деятельность налогоплательщиков должно инициировать процессы и создавать условия рационального использования земли и находящихся на ней зданий, строений, сооружений. Оценка объектов недвижимости по рыночной стоимости является одним из существенных аспектов налоговой реформы. Согласно Земельному и Налоговому кодексам, 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.

В монографии рассматриваются основные положения методических документов по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости,

нормативно-правовое регулирование в области государственной кадастровой оценки, вопросы государственной политики в области налогообложения имущества, а также на примере Пензенской области рассмотрен порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, сбор информации о факторах стоимости, формирование перечня объектов оценки

Был выполнен экономический анализ результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в Пензенской области, с целью определения налогового потенциала территорий.

Рассмотрены вопросы сопровождения результатов, досудебное и судебное разрешение споров, анализ судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков по Российской Федерации.

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.

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И ВИДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Деление вещей на движимые и недвижимые ведет свою историю из Римского права. В России термин «недвижимое имущество» введен Петром I в 1714 г. в указе «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». С тех пор это понятие широко применялось в дореволюционной России. В своде гражданских законов России «недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги». Далее разъяснялось, что к принадлежностям земель относятся: «состоящие на них церковные и другие строения, дворы, мельницы, мосты, перевозы, плотины, гати, озера, пруды, болота, дороги, источники и другие места, сим подобные; все произведения, на поверхности земли обретающиеся, и все сокровенные в недрах ее металлы, минералы и другие ископаемые».

После отмены крепостного права в 1861 г. в России появилась необходимость проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка недвижимости. При формировании земского бюджета предметом налогообложения становились объекты недвижимости. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью имущества. С конца XX века ведутся статистические исследования недвижимого имущества в отдельных губерниях России, с разделением результатов оценки земли и оценки городской недвижимости.

В советском гражданском праве термин «недвижимость» отсутствовал. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. содержал специальное примечание к ст. 21, согласно которому «с отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упразднено». Возврат к признанию самостоятельного значения категорий движимого и недвижимого имущества был осуществлен только в ст. 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1. Оценка недвижимости производилась с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, не связанных с рыночными условиями.

Понятие «недвижимой вещи», «недвижимого имущества», «недвижимости» изложено в статье 130 Гражданского кодекса: к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего

плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Оценочную деятельность в России регулирует Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г., в соответствии с которым под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В соответствии с ФЗ № 135 объектами оценки являются:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости недвижимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т.д. в отношении различных объектов недвижимости. Цель оценки – установление оценочной стоимости в соответствии с назначением на конкретную календарную дату. Цель оценки зависит от конкретной сделки с имуществом в каждом случае.

- проведение операции купли-продажи или сдачи в аренду помещений / зданий / сооружений;
- при акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;
- при кадастровой оценке для целей налогообложения объектов недвижимости;
- при страховании объектов недвижимости;
- при кредитовании под залог объектов недвижимости;
- при внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий;
- при разработке и оценке эффективности инвестиционных проектов;
- при ликвидации объектов недвижимости;
- при исполнении прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров (в том числе и бракоразводные процессы);
- оценка стартовой цены для аукционов и конкурсов по продаже и сдаче в аренду имущества, в том числе арестованного, конфискованного и бесхозяйного для реализации в рамках исполнительного производства.

- при приватизации, национализации, при передаче в доверительное управление, переуступке долговых обязательств.
- при выкупе имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд.
- при других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

Приведенная классификация целей оценки не носит исчерпывающий характер. Оценка недвижимости может быть проведена в самых различных целях.

Объекты недвижимости, выступая в качестве основы общественного производства, являются базой хозяйственной деятельности, развития предприятий и организаций всех форм собственности. Недвижимость обладает особенностями товара, который продается и покупается, т.е. обращается на рынке. «Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Рынок недвижимости – это совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операции по управлению и финансированию работ в области недвижимости. Рынок недвижимости – это подсистема общего рынка, связанная с оборотом прав на объекты недвижимости.

Отчет об оценке – документ, который содержит систематизированные данные по обоснованию мнения оценщика о стоимости объекта оценки в зависимости от назначения оценки.

Оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная. *Массовая оценка недвижимости* – это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура оценки большого числа объектов.

При массовой оценке на заключительном этапе проверяется используемая для расчетов модель и контролируется качество получаемых результатов.

При этом результаты, полученные с помощью модели массовой оценки, сравниваются с реальными ценами продаж и оцениваются отклонения уровня оценки по каждой группе аналогичных объектов.

Индивидуальная оценка недвижимости – это оценка конкретного объекта на определенную дату. Она необходима для защиты результатов

оценки в судах, для определения стоимости объектов специального назначения и т.п.

Индивидуальная оценка проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процесс оценки», на заключительном этапе которого осуществляется согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке недвижимости.

Массовая оценка – приближенная, а индивидуальная – точная, полученная в результате тщательного анализа реальных данных об аналогах объекта оценки.

Процесс оценки недвижимости состоит из этапов, выполняемых последовательно специалистом-оценщиком для определения ее стоимости. Оценщик стоимости - профессиональный исполнитель услуги по оценке стоимости, обладающий теоретическими знаниями, практическим навыком, профессиональным мастерством и оформивший свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

На этапе «*Определение проблемы*» осуществляется постановка задачи, которую необходимо решить:

- объект оценки описывают на основе соответствующих юридических документов, подтверждающих права на недвижимость;

- проводится установление имущественных прав, связанных с объектом;

- устанавливается дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;

- указываются цели оценки объекта;

- устанавливается вид стоимости, который необходимо определить в соответствии с поставленной целью;

- формулируются ограничивающие условия – заявления в отчете, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

В оценочной практике существуют различные виды стоимости.

Стоимость недвижимости подразделяется на следующие виды:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

➤ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

➤ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

➤ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

➤ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки – инвестиционной недвижимости для получения дохода в виде арендной платы и прироста стоимости. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

2. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Массовая оценка недвижимости – это процесс определения стоимости целых групп объектов недвижимости, в котором используются как обычные методы оценки, так и специфические методы, используемые для массовой оценки недвижимости, и только для нее. Массовая оценка является самостоятельной разновидностью оценки недвижимости. По своему содержанию и конечной цели она полностью совпадает с индивидуальной оценкой, так как в обоих случаях на основе единых базовых подходов определяется стоимостная характеристика (стоимостной эквивалент), но использует отличные процессы получения этого эквивалента. Выгода массовой оценки недвижимости заключается в том, что в результате массовой оценки недвижимости получают корректные данные о стоимости объектов недвижимости, при значительно меньших затратах на массовую оценку недвижимости, чем затраты на индивидуальную оценку. Заказчиком массовой оценки недвижимости обычно является государство или муниципалитет. Как правило, эта оценка ассоциируется с налогом на недвижимость.

В России в настоящее время закреплены термины «кадастровая оценка» и «кадастровая стоимость». Кадастровая оценка проводится, прежде всего, в целях определения величины налоговой базы для определения ставок налога. Результаты массовой оценки недвижимости имеют широкий спектр применения. Прежде всего, они могут быть использованы как основа для расчета величины и ставок арендной платы, для определения величины платежа при получении наследства, основы страхования имущества, в качестве платы за регистрацию недвижимости, в целях продажи недвижимости, как информация, используемая в общественных и социальных целях. В России существует практика использования кадастровой стоимости в качестве основы для определения величины ставок арендной платы за землю и недвижимость, а также как база для расчета выкупной цены земли. Массовая оценка может проводиться как с учетом существующего вида использования объекта недвижимости, так и с учетом его потенциального наилучшего использования. Информационным обеспечением системы налогообложения являются система учета объектов недвижимости для целей налогообложения, система регистрации прав в целях определения субъектов налогообложения, и система массовой оценки недвижимости в целях оценки. Эти системы описывают объект недвижимости как объект учета, объект права, объект обращения на рынке недвижимости, объект оценки и объект налогообложения.

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.

Основным методом массовой оценки недвижимости для целей налогообложения (адвалорная оценка) и принятие некоторых управленческих решений, которые входят в понятие «кадастровой оценки», является метод корреляционно-регрессионного анализа (КРА).

Основная прикладная задача корреляционного анализа – количественное определение тесноты связи между зависимым признаком, с одной стороны, и факторным признаком и множеством факторных признаков – с другой. Теснота линейной связи количественно выражается коэффициентом корреляции. Задача регрессионного анализа – определение направления и формы связи между зависимым и факторным признаками.

Корреляционная связь – понятие более узкое, чем стохастическая связь, это ее частный случай. Именно корреляционные связи являются предметом изучения статистики.

Корреляционная связь – это связь, проявляющаяся при большом числе наблюдений в виде определенной зависимости между средним значением результативного признака и признаками-факторами. Другими словами, корреляционную связь условно можно рассматривать как своего рода функциональную связь средней величины одного признака (результативного) со значением другого (или других). При этом если рассматривается связь средней величины результативного показателя y с одним признаком-фактором x , корреляция называется парной, а если факторных признаков 2 и более (x_1, x_2, \dots, x_m) – множественной.

Изучение корреляционных связей сводится в основном к решению следующих задач:

1) выявление наличия (отсутствия) корреляционной связи между изучаемыми признаками;

2) измерение тесноты связи между двумя (и более) признаками с помощью специальных коэффициентов (эта часть исследования именуется корреляционным анализом);

3) определение уравнения регрессии – математической модели, в которой среднее значение результативного признака y рассматривается как функция одной или нескольких переменных – факторных признаков (эта часть исследования именуется регрессионным анализом).

Общий термин «корреляционно-регрессионный анализ» (КРА) подразумевает всестороннее исследование корреляционных связей (т.е. решение всех трех задач).

В КРА предполагается, что отклонения объясняемой переменной от соответствующих средних значений имеют нормальное распределение с нулевым средним и некоторой дисперсией. Средний квадрат наблюдаемых отклонений показывает влияние тех самых случайных факторов.

Алгоритм расчета выглядит примерно так:

1. Собираются и изучаются аналоги.
2. Выбираются факторы, влияющие на цену.
3. Исходя из опыта и понимания ценообразования выбирается форма зависимости цены от выбранных факторов и производится преобразование данные к выбранной форме.
4. Строится регрессионное уравнение.
5. Проверяется качество регрессионной модели.
6. Если уравнение не удовлетворяет качеству, то производится возврат к п. 1.

Однако метод КРА имеет и свои ограничения. Он дает хорошие результаты при соблюдении следующих основных рекомендаций:

1. Должна существовать достаточно простая и конкретная гипотеза о вероятностном взаимодействии переменной (фактором) и предиктором.
2. Число аналогов должно быть не менее $2(m+2)$, где m – число факторов, от которых зависят цены аналогов.
3. Дисперсия переменных и получаемых результатов должна быть относительно невелика как в абсолютном, и в относительном выражении.
4. Не должно быть функциональной зависимости предикторов.
5. Одна или две переменных (факторов) должны иметь наиболее существенное влияние на конечный результат.
6. Должны быть исключены автокорреляции и взаимозависимости между факторами.
7. Изучаемая (выборочная) и генеральная совокупности должны быть подобными.
8. Случайный член уравнения ε должен иметь нулевое среднее и постоянную дисперсию с нормальным распределением.

Одной из задач проведения массовой (кадастровой оценки) является построение регрессионной зависимости цен сделок или предложений жилой недвижимости в каком-то городе) от изучаемых факторов (местоположения, расстояния от метро, конструктивного решения здания, этажности, вида из окна и т.п.). Если и в процессе исследования удастся получить такие зависимости в виде некой формулы, то тогда, подставляя в нее входные параметры, можно получить значение кадастровой стоимости для любого аналогичного объекта недвижимости в этом городе или населенном пункте.

Проведение работ по построению уравнений регрессий в процессе массовой (кадастровой) оценки недвижимости можно условно разделить на три основных этапа:

- 1) анализ и описание данных;
- 2) построение регрессионных уравнений;
- 3) проверка гипотез.

Рассмотрим эти этапы подробнее.

Анализ и описание данных

На этом этапе оценщику или исследователю необходимо произвести описание объекта оценки, собрать ценовую информацию, произвести ценовое зонирование территории и классификацию объектов оценки, выбрать ценообразующие факторы, составить таблицы наблюдений и преобразовать таблицы наблюдений в цифровой вид.

При проведении кадастровой оценки перечень объектов формируется заказчиком оценки, в качестве которого могут выступать как региональные, так и муниципальные органы власти. При этом эти объекты должны быть описаны кадастровыми инженерами и внесены в единый государственный кадастр недвижимости в соответствии с Федеральным законом №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г.

На данном этапе рекомендуется следующая последовательность работ.

1. Осуществляется классификация объектов оценки. Например, могут быть выделены следующие классы объектов недвижимости, которые обуславливаются существенными особенностями ценообразования на рынке недвижимости:

- «Объекты жилого назначения в многоквартирных домах»,
- «Объекты загородной недвижимости»,
- «Объекты административного (офисного) назначения»,
- «Объекты торгового назначения»,
- «Объекты производственно-складского назначения» и др.

В случае если особенности ценообразования существуют внутри классов, то в рамках классов объектов оценки по доминированию одного или нескольких специальных ценообразующих признаков выделяются более низкие уровни классификации объектов оценки. Использование методов массовой оценки осуществляется отдельно для каждого из нижних уровней сформированной классификации объектов оценки.

2. Определяется перечень факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость объекта оценки (далее – факторов стоимости).

3. Осуществляется группировка объектов оценки каждого из нижних уровней сформированной классификации объектов оценки на основе сходства значений факторов стоимости.

4. Осуществляется сбор достаточных для определения стоимости объектов оценки сведений о рынке недвижимости. Сведения о рынке недвижимости считаются достаточными в случае, если они обеспечивают формирование статистически значимой модели расчета. Модель считается статистически значимой, если результаты оценки с использованием этой модели слабо изменяются в зависимости от увеличения размера выборки, на основании которой строилась данная модель.

Для построения надежной эконометрической модели рекомендуют использовать объем выборки рыночных данных, равный 5-7-кратному числу используемых моделью независимых факторных переменных

(ценообразующих факторов). Однако в работе показано, что это требование можно смягчить. Количество аналогов n , минимально необходимых для формирования адекватных моделей множественной линейной регрессии при оценке недвижимости, может быть определено меньшим числом, связанным с числом используемых факторов k как $n=2(k+2)$ или даже $n=2(k+1)$.

Для сбора сведений о рынке недвижимости используются источники, содержащие достоверную информацию о рынке недвижимости. При этом могут быть использованы сведения о рыночных ценах объектов недвижимости, соответствующие календарным датам, отличным от даты, по состоянию на которую производится оценка, тогда осуществляется их приведение к дате проведения оценки на основе формулы, характеризующей соответствующее изменение во времени рыночных цен объектов недвижимости либо рыночных размеров арендной платы объектов недвижимости.

5. Отбор основных факторов, оказывающих основное влияние на рыночные цены недвижимости. Так как в разных регионах может иметь место различное влияние ценообразующих факторов, то в большинстве случаев необходимо ориентироваться на параметры недвижимости, которые указываются в объявлениях на продажу или сдачу в аренду объектов недвижимости.

6. Проверка выборки на нормальность. Для корректного применения КРА требуется подтверждение гипотезы нормальности распределения выборочных данных о ценах аналогов. Наличие оптимальных свойств у метода наименьших квадратов, применяемого при построении регрессионных зависимостей, тесно связано с нормальностью распределения результирующего параметра (выборки рыночных цен) и отсутствием в выборке грубых погрешностей. Еще одним условием обеспечения корректности построенной регрессии является нормальность распределения погрешностей, которая должна быть проверена на заключительной стадии регрессионного анализа.

7. Преобразование таблицы наблюдений в цифровой вид. Решив проблему выбора достаточного числа объектов-аналогов из имеющихся рыночных данных, оценщик должен преобразовать характеристики оцениваемого объекта и аналогов к виду, пригодному для построения многомерной регрессионной модели. Характеристики объектов недвижимости, выступающие в роли ценообразующих факторов регрессионной модели, ее и мощности, могут иметь разнообразную природу. Часть из них являются количественными характеристиками (площадь, расстояние от метро, соотношение общей и полезной площадей, коэффициент застройки и др.), другие – дискретными (год постройки, количество комнат, этаж), третьи носят качественный характер (наличие бассейна или парковки, тип здания и т.п.).

Построение регрессионных уравнений

Для целей массовой оценки недвижимого имущества применяют в основном классические линейные регрессии, основанные на методе наименьших квадратов. При такой постановке задача построения регрессионной модели формируется следующим образом:

Имеется выборка из n известных значений цен объектов-аналогов y_1, y_2, \dots, y_n . Оценщиком выделено k характеристик объекта недвижимости, влияющих на результирующее значение стоимости. Обозначим численные значения этих характеристик как $x_{i1}, x_{i2}, \dots, x_{ik}, i=1, \dots, n$ для объектов-аналогов и $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ – объекта оценки. Тогда линейная регрессионная модель может быть записана в следующем виде:

$$\tilde{y}_i = a_0 + a_1x_{i1} + a_2x_{i2} + \dots + a_kx_{ik}, i=1, \dots, n. \quad (1)$$

Далеко не все зависимости могут быть описаны линейным видом. В большинстве случаев зависимости имеют нелинейный вид. В этом случае можно привести нелинейные зависимости к линейным с помощью процедуры логарифмирования. Например, так можно поступить с степенными:

$$\tilde{y}_i = a_0x_{i1}^{a_1}x_{i2}^{a_2} \dots x_{ik}^{a_k}, i = 1, \dots, n \quad (2)$$

и показательными функциями:

$$\tilde{y}_i = a_0a^{x_{i1}}a_2^{x_{i2}} \dots a_k^{x_{ik}}, i = 1, \dots, n. \quad (3)$$

После логарифмирования правых и левых частей получим:

$$\ln \tilde{y}_i = \ln a_0 + a_1 \ln x_{i1} + a_2 \ln x_{i2} + \dots + a_k \ln x_{ik}, i=1, \dots, n. \quad (4)$$

$$\ln \tilde{y}_i = \ln a_0 + x_{i1} \ln a_1 + x_{i2} \ln a_2 + \dots + x_{ik} \ln a_k, i=1, \dots, n. \quad (5)$$

Если сделать замены переменных $\tilde{y}_i = \ln \tilde{y}_i'$, $x_{ij} = \ln x_{ij}'$ для $i=1, \dots, n$ и $j = 1, \dots, k$, $a_0' = \ln a_0$ и $\tilde{y}_i' = \ln \tilde{y}_i$, $a_i' = \ln a_i$, для $i=1, \dots, n$, $a_0' = \ln a_0$ – зависимости (1) и (2) станут линейными.

Значение \tilde{y}_i , вычисленные с помощью регрессионной зависимости (548) для i -го аналога, будут иметь погрешность ε_i . С помощью метода наименьших квадратов можно найти коэффициенты системы уравнений (1), исходя из условия минимизации суммы квадратов отклонений:

$$\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min \alpha \quad \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 \rightarrow \min \alpha.$$

Искомые коэффициенты могут быть найдены из уравнения

$$A = (X^T X)^{-1} X^T Y.$$

Получив коэффициенты регрессионной зависимости, можно вычислить значение искомой стоимости \tilde{y}_0 для объекта оценки, подставив в (2) значения $x_{01}, x_{02}, \dots, x_{0k}$ его характеристик.

Проверка гипотез

На этом этапе необходимо оценить точность и надежность полученного результата. Для этих целей может быть использован ряд статистических критериев.

Предположение нормальности распределения случайной величины y , а также независимости и нормальности распределения погрешностей ε_i , могут быть проверены с использованием известных статистических критериев.

1. Стандартное отклонение (СКО) ошибки уравнения регрессии \hat{s} (или остаточное СКО):

$$\hat{s} = \sigma = \sqrt{\frac{Q_{\text{ост}}}{n - k - 1}}, \quad (6)$$

где $Q_{\text{ост}} = \sum_{i=1}^n y_i^2 - \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2$

n – количество аналогов (объем выборки);

k – количество факторов стоимости;

y_i – фактическое значение стоимости;

\tilde{y}_i – расчетное значение стоимости.

Вместо \hat{s} можно использовать несмещенную оценку остаточной дисперсии \hat{s}^2 , $\hat{s} = \sqrt{\hat{s}^2}$.

В соответствии с известными положениями прикладной статистики стоимость оцениваемого объекта со статистической надежностью u попадает в доверительный интервал:

$$\left[\tilde{y}_0 \pm t_{\alpha} \hat{s} \sqrt{X_0^T (X^T X)^{-1} X_0} \right], \quad (7)$$

где x_0 – столбец: $x_0 = \begin{pmatrix} 1 \\ x_{01} \\ \vdots \\ x_{0k} \end{pmatrix}$;

t_{α} – значение t -распределения Стьюдента для уровня значимости $\alpha=1-u$ и числа степеней свободы $(n-k-1)$.

Если выборка, по которой построена модель, подчинена нормальному закону распределения, то можно утверждать, что примерно 68% реальных значений y_i находится в диапазоне $\tilde{y}_i \pm \sigma$ от линии регрессии, а 95% – в диапазоне $\tilde{y}_i \pm 2\sigma$.

2. Коэффициент детерминации (определенности):

$$R^2 = \frac{Q_R}{Q_R + Q_{\text{ост}}} \quad (8)$$

R^2 позволяет судить о том, какой процент дисперсии известных рыночных данных объясняется с помощью регрессионной зависимости. Этот коэффициент находится в интервале от 0 до 1. Чем ближе к 1, тем лучше модель описывает исходный ряд данных. Считается, что приемлемой точности в массовой оценке недвижимости соответствует значение $R^2 > 0,7$.

3. Скорректированный коэффициент детерминации (определенности):

$$R_{\text{скор}}^2 = 1 - (1 - R^2) \frac{n-1}{n-k-1}. \quad (9)$$

Из двух вариантов регрессионных моделей предпочтительнее вариант с большим значением скорректированного коэффициента детерминации.

4. Коэффициент Фишера

Проверка значимости уравнения регрессии с помощью F-критерия Фишера основана на вычислении статистики:

$$F = \frac{(n-k-1)Q_R}{kQ_{\text{ост}}}, \quad (10)$$

где $Q_R = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2$. (11)

Остаточная сумма квадратов $Q_{\text{ост}}$ представляет собой показатель ошибки предсказания с помощью регрессии известных рыночных значений стоимости. Ее сравнение с регрессионной суммой квадратов Q_R показывает, во сколько раз регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем среднее \bar{y} . Значение коэффициента Фишера сравнивают с критическим значением $F_{\text{кр}}$, представляющее собой значение F -распределение (распределение Фишера – Снедекора) со степенями свободы $(n-k-1)$, k и уровнем значимости $\alpha=1-\gamma$. Если неравенство $F > F_{\text{кр}}$ выполнено, то регрессионная зависимость статически значимо (с надежностью γ) описывает известные рыночные данные.

Если значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес значимости ее отдельных коэффициентов. Уравнение (12) позволяет найти выборочные оценки a_0, a_1, \dots, a_k коэффициентов регрессионной зависимости. Проверка значимости коэффициентов регрессии основана на статистике, имеющей распределение Стьюдента с $n-k-1$ степенями свободы.

$$t_{aj} = \frac{|a_j|}{\sqrt{\left[(X^T X)^{-1} \right]_{j+1, j+1}}}. \quad (12)$$

Здесь $\sqrt{\left[\left(X^T X \right)^{-1} \right]_{j+1j+1}} = s_{aj}$ – СКО коэффициентов регрессии,

$\left[\left(X^T X \right)^{-1} \right]_{j+1j+1}$ – диагональный элемент матрицы $\left(X^T X \right)^{-1}$, лежащий на

пересечении $j+1$ строки и $j+1$ столбца. Элемент, лежащий на пересечении 1 строки и 1 столбца, соответствует a_0 . Гипотеза о равенстве нулю (незначимости) данного коэффициента отвергается с вероятностью γ , если $t_{aj} > t_\alpha$, $\alpha = 1 - \gamma$.

Факторы, имеющие незначимые коэффициенты уравнения регрессии, следует исключить и заново построить регрессионную модель исходя из меньшего числа влияющих факторов. Разработаны также и другие статистические критерии, которые используются как для проверки параметрических, так и непараметрических законов распределения, например, критерии согласия Колмогорова – Смирнова, Матина – Уитни и др.

В результате анализа качества из статистически значимых моделей выбирается та модель для группы объектов оценки, которая характеризуется лучшим качеством по сравнению с другими моделями. Если ни одна из моделей для группы объектов оценки не характеризуется приемлемым качеством, то эти модели считаются неудовлетворительными. В этом случае осуществляется установление новых формул связи для объектов оценки данной группы, проверка их статистической значимости и проводится новый анализ качества.

3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Историю развития оценки недвижимости в России можно условно разделить на два периода: дореволюционный и современный. Следует отметить, что на начальном этапе оценка недвижимости проводилась исключительно для целей налогообложения. Предпосылки проведения кадастровых работ, составной частью которых являлась оценка недвижимости, возникли в России в 1861 году после отмены крепостного права в связи с необходимостью формирования земского бюджета. К началу же XX века методические разработки и организационные подходы к оценке в России были на самом высоком уровне. В это время Россия была одной из ведущих стран в этой области. После 1917 года вектор развития оценки недвижимости остановился.

Право частной собственности на недвижимость в Российской Федерации пришло с принятием Конституции Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993). В соответствии со ст. 35 Конституции РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) «право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».

Как отмечено выше вместе с понятием недвижимое имущество появилось понятие налога. В соответствии со ст. 57 Конституции РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993) «каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы. Законы, устанавливающие новые налоги или ухудшающие положение налогоплательщиков, обратной силы не имеют».

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ ((часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В соответствии со ст. 12 Налогового кодекса ((часть первая) от 31.07.1998 №146-ФЗ) в Российской Федерации устанавливаются следующие виды налогов и сборов: федеральные, региональные и местные. Местными налогами признаются налоги, которые установлены настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и обязательны к уплате на территориях соответствующих муниципальных образований.

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса от 25.10.2001 №136-ФЗ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Кадастровая стоимость определяется для объектов недвижимости учтенных в государственном кадастре недвижимости. Основным законом, регулирующим кадастровую деятельность, является Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Он регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

Основным законом, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, является Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Он устанавливает общие требования к порядку проведения оценки на территории РФ. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости. Федеральный закон от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» регулирует отношения, связанные с размещением заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных, муниципальных нужд, нужд бюджетных учреждений (далее – размещение заказа), в том числе устанавливает единый порядок размещения заказов, в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации при размещении заказов, эффективного использования средств бюджетов и внебюджетных источников финансирования, расширения возможностей для участия физических и юридических лиц в размещении заказов и стимулирования такого участия, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере размещения заказов, обеспечения гласности и прозрачности размещения заказов, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере размещения заказов.

Нормативным основанием выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости является Постановление Правительства РФ от 13.09.2005 № 560 (ред. от 22.11.2012) «Об утверждении подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2012 годы)» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)».

Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утверждены общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Порядок определения кадастровой стоимости устанавливает Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 №508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)». Также Приказом Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 №358 «Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения» предназначен для использования при разработке системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации и тестировании данной системы в ряде субъектов Российской Федерации в рамках реализации мероприятий подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)" Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)".

Приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 №382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» содержит общие требования к составлению, содержанию отчета об определении кадастровой стоимости к описанию в Отчете информации, использованной при определении кадастровой стоимости.

Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 №328 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» содержит требования к экспертизе отчетов об оценке.

В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает сбор исходных данных, результатов проведения государственной кадастровой оценки, а также проведение мониторинга рынка недвижимости. Регулирует порядок ведения фонда данных кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда Приказ Минэкономразвития России от 21.02.2011 №53 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда».

Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» регулирует порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров.

4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

История развития человечества свидетельствует о том, что выполнение государственных функций невозможно без формирования финансовых источников их содержания и развития. Самым первым и надежным источником пополнения казны, за счет которого и содержалось государство, являлась дань, которая стала одной из первых форм налога. Сущность налога сводится к тому, что государство изымает в пользу общества определенные денежные средства в виде обязательного платежа.

В Конституцию российской Федерации (ст.57) введена норма об обязанности каждого гражданина платить налоги. Это положение соответствует ст.29 Всеобщей декларации прав человека, которая признает, что каждый человек имеет обязанности перед обществом, в котором только и возможно свободное и полное развитие личности, а также принципам Декларации прав и свобод человека и гражданина.

Налог представляет собой обязательный безвозмездный взнос денежных средств органам государства или местного самоуправления в законодательно установленных размерах и в заранее указанные сроки. Во всех странах налоги являются инструментом государственного регулирования экономики.

Налоговый Кодекс РФ (п.1 ст.8) так определяет налог:

обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Из этого определения можно выделить признаки налога:

обязательность – все граждане – налогоплательщики должны уплачивать законно установленные налоги;

индивидуальная безвозмездность – взамен уплаты налога граждане-налогоплательщики не обязаны получать со стороны государства индивидуальные блага;

уплата в денежной форме – уплата налогов в натуральной или другой форме не допускается;

цель взимания налога – финансовое обеспечение расходов, осуществляемых государством в процессе своей деятельности.

Кроме налогов государство может также собирать сборы, под которыми понимаются платежи, установленные законодательством за оказываемые государственными органами или органами местного самоуправления услуги (государственная пошлина, таможенная пошлина, сборы с владельцев собак, за выдачу ордера на квартиру и т.п.).

Налоги и сборы, в конечном счете, должны возвращаться населению в виде обеспечения безопасности личности, бесплатного образования, бесплатного здравоохранения, социальной помощи. Доходы от взимания налогов направляются на обеспечение потребностей федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации и местного самоуправления.

В соответствии с классической экономической теорией выделяют три основных функции налогов – фискальную (распределительную), регулируемую и социальную.

Фискальная (распределительная) функция налогов. Посредством этой функции реализуется основное общественное назначение налогов – формирование финансовых ресурсов государства, необходимых для осуществления им возложенных на него функций. В рамках этой функции реализуются экономические отношения, направленные на обеспечение движения потока финансовых ресурсов от экономических агентов и граждан к государству.

Регулирующая функция налогов. Данная функция предполагает влияние системы налогообложения на экономические процессы, происходящие в обществе. Посредством налогового механизма (налоговых ставок, системы льгот, отсрочек уплаты налогов и форм предоставления налогового кредита и т.п.) государство может регулировать инвестиционную деятельность хозяйствующих субъектов, предпринимательскую активность физических лиц и т.д. Регулирующая функция проявляется в процессе воздействия налогов на поведение хозяйствующих субъектов и их отношения между собой.

Социальная функция затрагивает проблемы справедливого налогообложения и реализуется посредством использования прогрессивной шкалы налогообложения, применения налоговых льгот, введения акцизов на предметы роскоши и т.п.

По своей сути социальная функция регулирует размер налогового бремени исходя из величины доходов экономического агента. Социальная функция обеспечивает решение социальных задач, находящихся за пределами рыночного саморегулирования, посредством перераспределения национального дохода с целью поддержания социального баланса в обществе. Она базируется на сложной системе экономических отношений, включающих как вертикальные, так и горизонтальные связи между экономическими агентами и субъектами Федерации.

В последние годы появилась еще одна функция налогов, направленная на реализацию принципов устойчивого развития территорий.

Виды налогов и сборов, действующих в Российской Федерации, установлены в Налоговом Кодексе в Главе 2 «Система налогов и сборов в Российской Федерации»:

В Российской Федерации устанавливаются следующие виды налогов и сборов: федеральные, региональные и местные.

Местными налогами признаются налоги, которые установлены настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и обязательны к уплате на территориях соответствующих муниципальных образований, если иное не предусмотрено настоящим пунктом и пунктом 7 настоящей статьи.

Местные налоги вводятся в действие и прекращают действовать на территориях муниципальных образований в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах.

Земельный налог и налог на имущество физических лиц устанавливаются настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов поселений (муниципальных районов), городских округов о налогах и обязательны к уплате на территориях соответствующих поселений (межселенных территориях), городских округов. Земельный налог и налог на имущество физических лиц вводятся в действие и прекращают действовать на территориях поселений (межселенных территориях), городских округов в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов поселений (муниципальных районов), городских округов о налогах.

Местные налоги в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе устанавливаются настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации о налогах, обязательны к уплате на территориях этих субъектов Российской Федерации. Местные налоги вводятся в действие и прекращают действовать на территориях городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя в соответствии с настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации.

При установлении местных налогов представительными органами муниципальных образований (законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) определяются в порядке и пределах, которые предусмотрены настоящим Кодексом, следующие элементы налогообложения: налоговые ставки, порядок и сроки уплаты налогов, если эти элементы налогообложения не установлены настоящим Кодексом. Иные элементы налогообложения по местным налогам и налогоплательщики определяются настоящим Кодексом.

Представительными органами муниципальных образований (законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) законодательством о налогах и сборах в порядке и пределах, которые

предусмотрены настоящим Кодексом, могут устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения.

Не могут устанавливаться федеральные, региональные или местные налоги и сборы, не предусмотренные настоящим Кодексом.

К федеральным налогам и сборам относятся:

- 1) налог на добавленную стоимость;*
- 2) акцизы;*
- 3) налог на доходы физических лиц;*
- 4) налог на прибыль организаций;*
- 5) налог на добычу полезных ископаемых;*
- 6) водный налог;*
- 7) сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов;*
- 8) государственная пошлина.*

К региональным налогам относятся:

- 1) налог на имущество организаций;*
- 2) налог на игорный бизнес;*
- 3) транспортный налог.*

К местным налогам относятся:

- 1) земельный налог;*
- 2) налог на имущество физических лиц;*
- 3) торговый сбор.*

Таким образом, имущественные налоги в настоящее время представлены тремя налогами: на имущество организаций (налогообложению подлежит как недвижимое, так и движимое имущество), на имущество физических лиц (НИФЛ) и земельный налог. Эти налоги относятся к местным и региональным.

Неразвитость рынка недвижимости и искаженность информации о ценах, действующих на этом рынке, неполнота кадастра, высокие издержки, связанные с получением необходимой информации, приводят к неточной оценке объектов недвижимости в имеющихся реестрах и поэтому к возможности значительного неравенства в налогообложении недвижимости при установлении относительно высоких ставок налога. В то же время применение действующих ставок к объектам недвижимости, стоимость которых занижена, порождает налоговые обязательства настолько малые, что издержки по их взиманию порой превышают сумму поступивших налогов.

Налог на недвижимость имеет прогрессивный характер, так он:

- является источником формирования расходов муниципалитетов;
- является рычагом эффективного управления собственностью на территории муниципалитета;
- обеспечивает базу для проведения местными органами власти специальной политики;

➤ содействует проведению органами местного самоуправления самостоятельной политики по управлению территориями;

➤ создает условия финансовой самостоятельности муниципальных образований.

С точки зрения традиционной модели бюджетного федерализма в первую очередь важно то, что налог на недвижимость имеет немобильную налоговую базу. Достоинствами данного налога являются также:

➤ относительно равномерное распределение по территории страны;

➤ большая устойчивость к циклическим колебаниям, чем у других налогов;

➤ оказывает влияние на рыночную стоимость недвижимости, так как используется на улучшение инфраструктуры муниципалитета.

Налог на недвижимость имеет справедливый и прогрессивный характер, так как он запускает меры устойчивого развития территорий и способствует росту рыночной стоимости недвижимости. То есть это своеобразный «вечный двигатель» муниципального развития. Налог платится в местный бюджет пропорционально рыночной стоимости недвижимости, расположенной на территории муниципалитета. Бюджет расходуется в основном на инфраструктурные проекты и улучшение экологии. Инфраструктура и экология оказывают влияние на рыночную стоимость недвижимости в сторону ее роста и появления новых объектов недвижимости. Эти факторы влияют на увеличение поступлений налога на недвижимость и увеличение местного бюджета. Поступившие средства вкладываются в инфраструктуру, и процесс заикливается.

Налоги на недвижимость относятся к старейшим формам налогообложения, и многие их особенности объясняются традициями и спецификой исторического развития. Однако специалисты отмечают ряд общих, наиболее часто встречающихся трудностей и ограничений, связанных с использованием данного налога:

➤ администрирование налога на недвижимость является достаточно дорогим;

➤ для правильного исчисления налога необходимо иметь обширную рыночную информацию, осуществлять ее сбор, переработку и периодическую актуализацию;

➤ процедуры оценки недвижимости требуют высокой квалификации, особенно в быстро меняющихся условиях;

➤ наличие недвижимости не связано напрямую с текущим доходом и тем самым способностью платить налоги, что может порождать дополнительные социальные проблемы;

➤ переоценка недвижимости или повышение ставок связаны с большими политическими рисками, так как налог на недвижимость является непопулярным среди большей части собственников;

➤ данный налог не обеспечивает адекватный рост налоговой базы по мере развития экономики и не позволяет быстро и ощутимо повысить доходы в случае возрастания расходных потребностей.

При этом следует иметь в виду, что низкое качество администрирования данного налога может вести к негативным экономическим и социальным результатам, т.е. придавать налогу регрессивный характер.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

5.1. Анализ рынка недвижимости в Пензенской области

Пензенская область в современных границах образована 4 февраля 1939 года. Она расположена на Восточно-Европейской (Русской) равнине и занимает среднюю и западную часть Приволжской возвышенности. Областной центр (г. Пенза) образован в 1663 как русская крепость на границе Дикого поля. Имеются также сведения о присутствии на территории современного города более древних поселений.

В 1718 г. образована Пензенская провинция в составе Казанской губернии. 15 сентября 1780 года образована Пензенская губерния.

5 марта 1797 года губерния ликвидирована, Пенза становится уездным центром Саратовской губернии. 9 сентября 1801 года Пензенская губерния восстановлена.

В 1928 губерния снова ликвидирована, Пенза становится центром Пензенского округа Средневожского края, Куйбышевского края, затем (с 1937) районным центром Тамбовской области. 4 февраля 1939 Указом Президиума Верховного Совета СССР образована Пензенская область, существующая до сегодняшнего дня. В марте 1939 года был создан Пензенский областной комитет ВКП.

В настоящее время, Пензенская область является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского федерального округа. Граничит с Республикой Мордовия, Ульяновской, Саратовской и Тамбовской областями. Площадь – 43,2 тыс. км². Население – 1368,7 тыс. человек. Мужчины – 633,7 тыс. человек. Женщины – 752,5 тыс. человек. Городское население – 927,2 тыс. человек. Сельское население – 441,1 тыс. человек. 11 городов, 16 поселков городского типа, административный центр – Пенза.

Пензенская область расположена между 42° и 47° восточной долготы и между 54° и 52° северной широты.

С севера на юг область протянулась на 204 км, с запада на восток – на 330 км. Общая площадь территории – 43,3 тыс. кв. км.

Область находится на пересечении автомобильных федеральных трасс и железнодорожных путей: Центр – Восток (Москва – Урал, Тамбов – Пенза) и Юг – Север (Волгоград – Нижний Новгород).

Географическое положение области благоприятно влияет на ее социально-экономический потенциал, позволяет развивать эффективное взаимодействие как с регионами восточной, так и западной части Российской Федерации. Близость крупных промышленных центров, удобное транспортно-географическое положение позволяют использовать привозное сырье и топливо, обеспечивают связи по кооперированию, сбыту готовой продукции.



Рис. 1. Схема Пензенской области

Центр области – город Пенза, расположенный в 650 км от Москвы. Основными промышленными центрами области являются города: Кузнецк, Заречный, Каменка, Сердобск, Нижний Ломов.

На основе анализа рынка были определены ценообразующие факторы, потенциально оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

При обосновании факторов используются следующие алгоритмы, применение которых зависит от полноты и качества рыночной информации:

Алгоритм А

На основе рыночной информации о продаже объектов недвижимости, определены основные параметры, описывающие объект недвижимости с точки зрения продавца. При продаже объекта недвижимости продавец указывает наиболее важные характеристики, позволяющие выполнить сравнительный анализ с прочими объектами недвижимости, предлагаемых к продаже (публичной оферте). Отсюда, сделан вывод о том, что указываемые характеристики, представляют собой ценообразующие факторы.

Алгоритм В

Обоснование ценообразующих факторов выполняется на основе исследования, выполненного экспертами в области анализа рынка недвижимости, опубликованного в источниках информации, находящихся в открытом доступе.

Алгоритм С

Применение модели парной (однофакторной) регрессии.

Общая модель парной регрессии характеризует связь между двумя переменными, которая проявляется как некоторая закономерность лишь в среднем в целом по совокупности наблюдений. Регрессионным анализом

называется определением аналитического выражения связи между исследуемыми переменными, в котором изменение резульативной переменной происходит под влиянием факторной переменной.

Модель регрессии или уравнение регрессии позволяет количественно оценить взаимосвязь между исследуемыми переменными.

Все населенные пункты делятся на два основных типа - городские и сельские, хотя до сих пор определение критериев их деления остается спорным вопросом. При этом более четкое определение было выработано для городов. Все многообразие критериев, применяемых национальными статистическими комитетами при определении городов, можно свести к четырем типам: 1) число жителей (однако единый ценз людности в мире отсутствует); 2) административный статус; 3) плотность населения, или густота застройки; 4) хозяйственные функции (род занятий населения).

Сегодня практически все типологии поселений включают в себя, как важнейший признак, число жителей. Эконом-географы строят типологию городов по следующим признакам: 1) людность; 2) функциональный тип; 3) генетические признаки; 4) географическое положение и характер взаимодействия с тяготеющей территорией. Населенные пункты, не отвечающие критериям городских, в большинстве стран мира считаются сельскими.

Все большее число сельских поселений, попадая в зону притяжения города, с ростом их сети и включаясь в агломерационную зону, становятся агропромышленными поселениями.

Уровень цен на объекты недвижимости в городских населенных пунктах выше уровня цен в сельских населенных пунктах

Обоснование ценообразующих факторов для городских и сельских населенных пунктов

Фактор 1 – Граница населенного пункта

Фактор 2 – Улицы населенного пункта

Фактор 3 – Районы города (территориальное деление города)

Фактор 4 – Муниципальный район, городской округ

Фактор 5 – Населенный пункт

Для городских населенных пунктов, анализ собранной рыночной информации показал, что при опубликовании объявлений о продаже объектов недвижимости указываются: населенный пункт, улицы, районы города в крупных городах (г. Пенза разделен на четыре административных района: Ленинский, Октябрьский, Первомайский и Железнодорожный)

Если в объявлении о продаже объекта недвижимости указана информация о местоположении, включающего в себя наименование населенного пункта, района, улицы, то можно говорить о том, что данный объект недвижимости находится в черте населенного пункта. На основе анализа рыночной информации по ценам предложений на объекты недвижимости сделан вывод о наличии влияния вышеобозначенных ценообразующих факторов на стоимость объекта недвижимости.

Для сельских населенных пунктов, ценообразующими будет **фактор 4 – муниципальный район**, городской округ и **фактор 5 – населенный пункт**. Пензенская область, как и вся территория Российской Федерации, разделена на муниципальные образования. При опубликовании объявления о продаже объекта недвижимости собственники обращают внимание в основном на параметры, характеризующие местоположение объекта, обязательно указывается название населенного пункта в муниципальном образовании или городской округ, а также улица в крупных населенных пунктах. Влияние выбранных ценообразующих факторов подтверждается собранной рыночной информацией.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что данные ценообразующие факторы являются основополагающими в формировании стоимости.

Фактор 6 – Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ

Основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является его местоположение. При определении стоимости объекта недвижимости возникает необходимость учитывать местоположение объекта недвижимости не только в границах конкретного населенного пункта, а также относительно центра муниципального района и центра субъекта Российской Федерации.

Анализ рынка недвижимости по квартирам по Пензенской области выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от местоположения относительно центра субъекта РФ.

Из графика видно (рис.2), что рыночная стоимость одного метра квадратного объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от близости к столице субъекта РФ, чем меньше расстояние, тем выше стоимость. Ценообразующий фактор – «Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ», оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости на территории субъекта РФ.

Фактор 7 – Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа

Центр муниципального района (городского округа) обычно является крупнейшим населенным пунктом в пределах муниципального образования, с наиболее развитой коммунальной, социальной и транспортной инфраструктурой. Близость к центру муниципального образования оказывает влияние на объекты оценки. Анализ рынка недвижимости по объектам индивидуальной жилой застройки по Пензенской области выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от близости к центру муниципального образования.

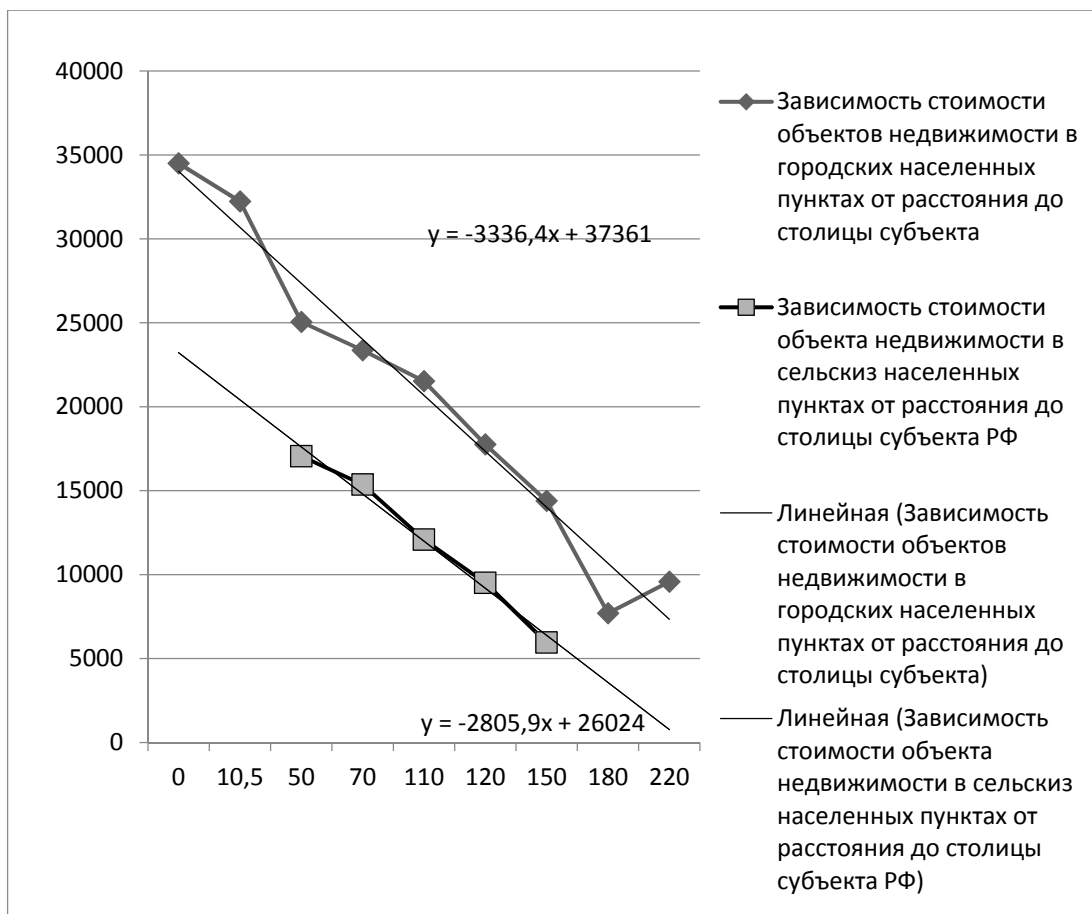


Рис. 2. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до столицы субъекта

На основании графика (рис. 3) можно сделать вывод, чем дальше объект недвижимости от центра муниципального района, городского округа, тем его рыночная стоимость ниже. Данный фактор влияет на формирование стоимости объектов недвижимости.

Фактор 8 – Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта

Фактор 9 – Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта

Фактор 10 – Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта

Как правило, общественно-деловая застройка и объекты историко-культурного назначения располагаются в центре населенного пункта, поэтому влияние данных факторов примерно одинаково.

Потенциальные арендаторы и покупатели недвижимости при выборе объекта ориентируются, прежде всего, на близость расположения к центру населенного пункта.

Центры населенных пунктов обычно характеризуются хорошей транспортной доступностью, большим количеством административных и

социальных объектов городского значения. Близость к центру населенного пункта оказывает влияние на стоимость объектов недвижимости. Центр города – это место, в котором затраты времени на связи со всеми остальными территориями города являются минимальными. Чем дальше от центра, тем больше затраты времени на внутригородские связи. Наихудшими условиями сообщений, как правило, характеризуются территории городской периферии.

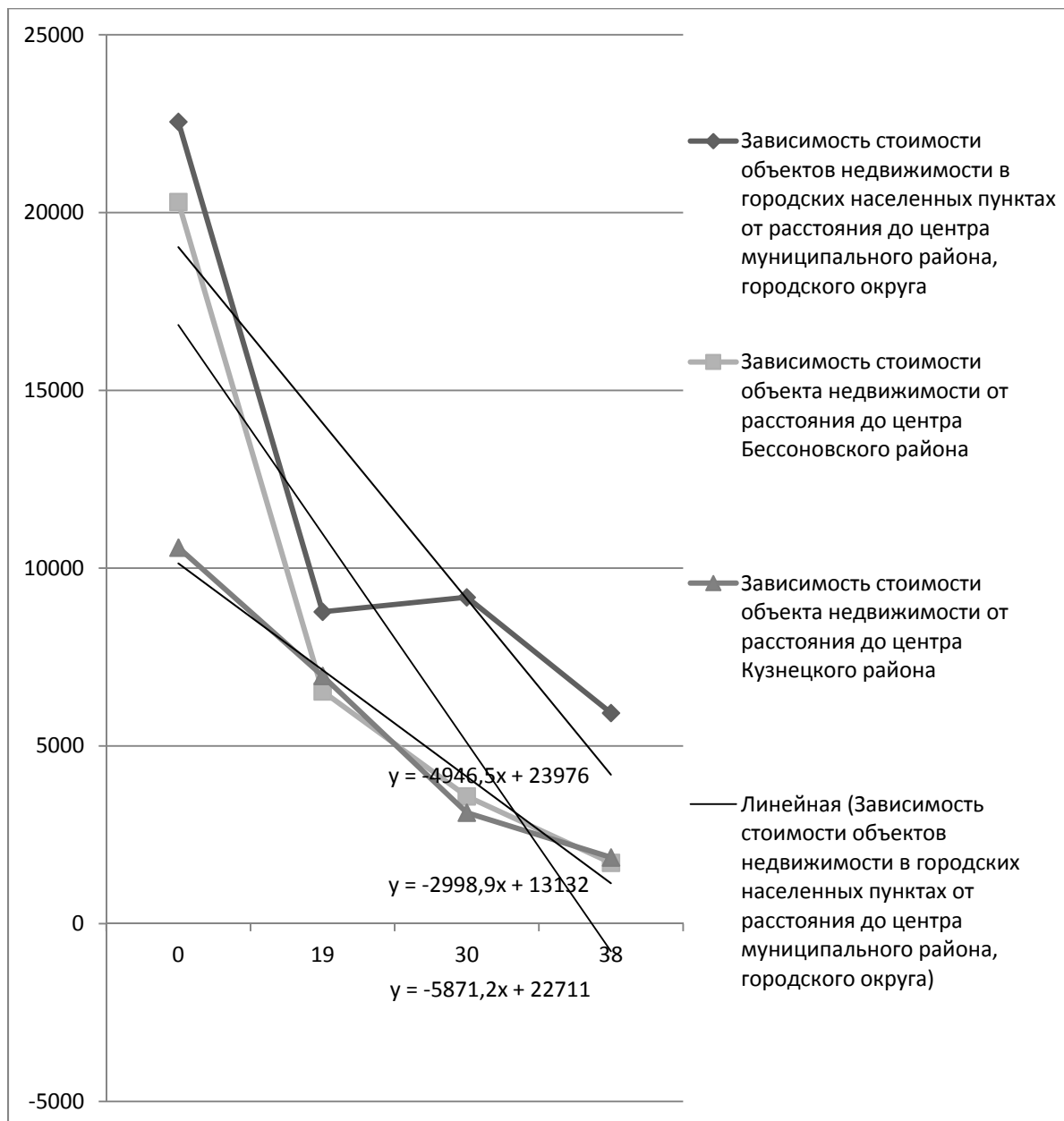


Рис. 3. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до центра муниципального района, городского округа

На графике (рис.4) видна зависимость стоимости объектов при удалении их от административного центра, а именно, рыночная стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от близости к административному центру.

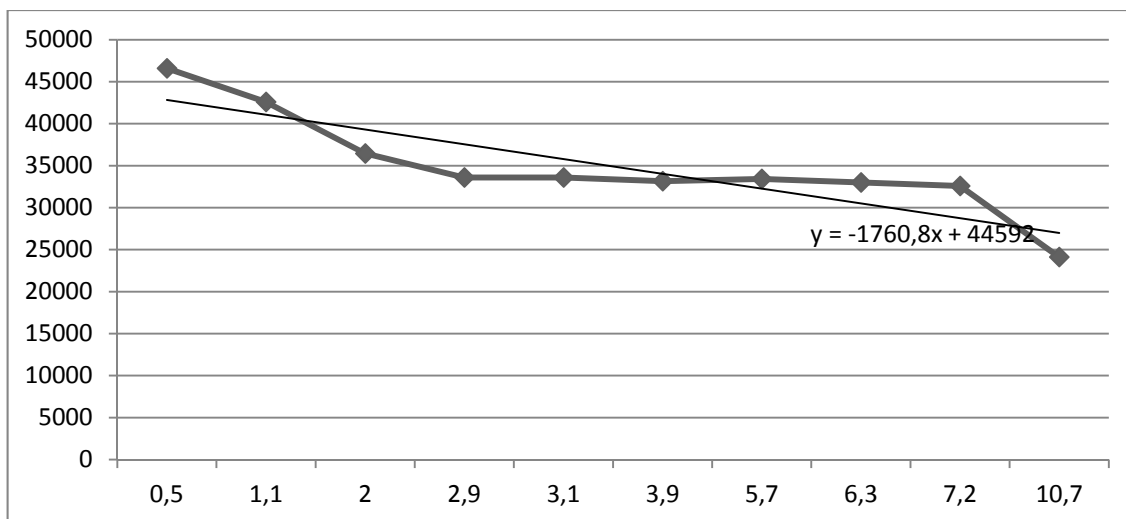


Рис. 4. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до административного центра населенного пункта

На графике (рис. 5) видна зависимость стоимости объектов при удалении их от историко-культурного центра, а именно, рыночная стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от близости к историко-культурному центру.

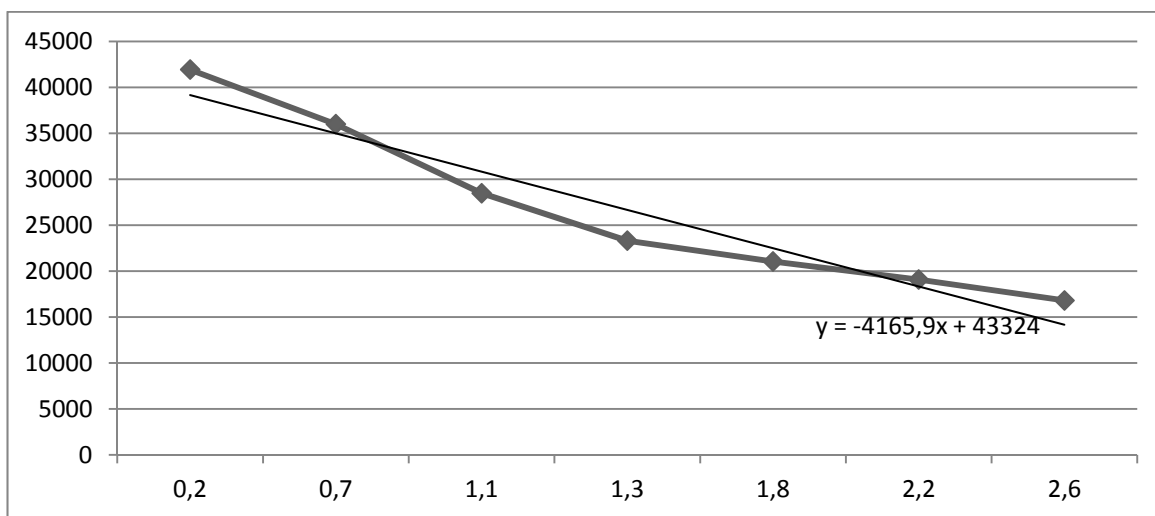


Рис. 5. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до историко-культурного центра населенного пункта

На графике (рис.6) видна зависимость стоимости объектов недвижимости, при удалении их от общественно-делового центра, рыночная стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от близости к общественно-деловому центру.

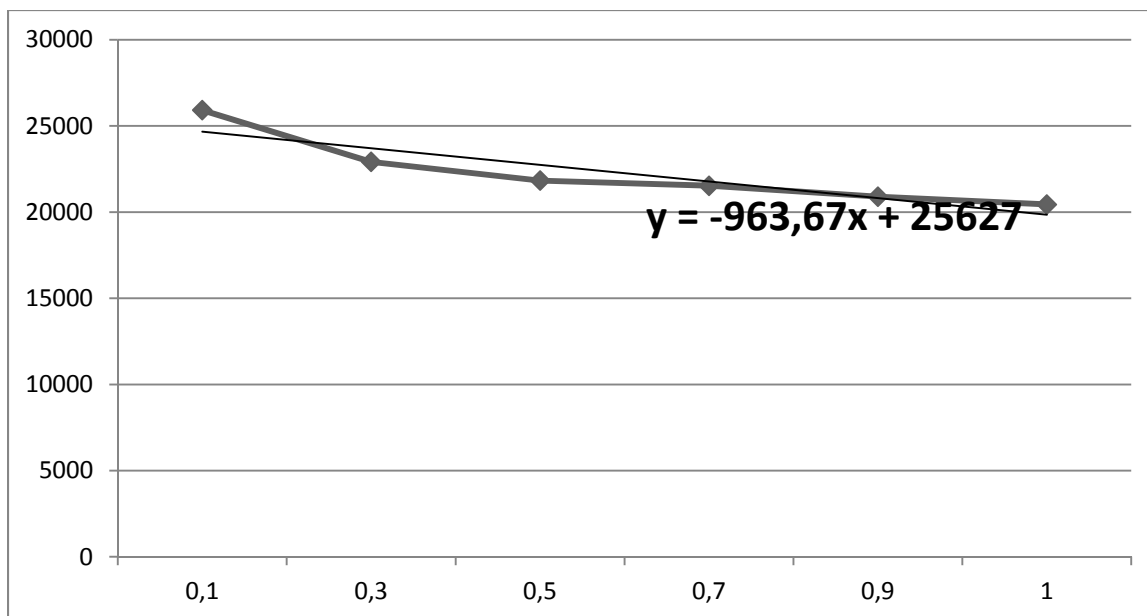


Рис.6. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до общественно-делового центра населенного пункта

Фактор 11 – Близость к водным объектам

Для городских населенных пунктов можно сделать вывод, что наличие поблизости зоны рекреации является фактором, положительно влияющим на стоимость объекта недвижимости.

Используя анализ данных свершившихся сделок с объектами недвижимости в г. Заречный, оценщиком выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от удаленности от водных объектов.

На графике (рис.7) показана зависимость стоимости объектов недвижимости от близости к водоему, можно отметить, что чем ближе водоем, тем дороже объекты недвижимости.

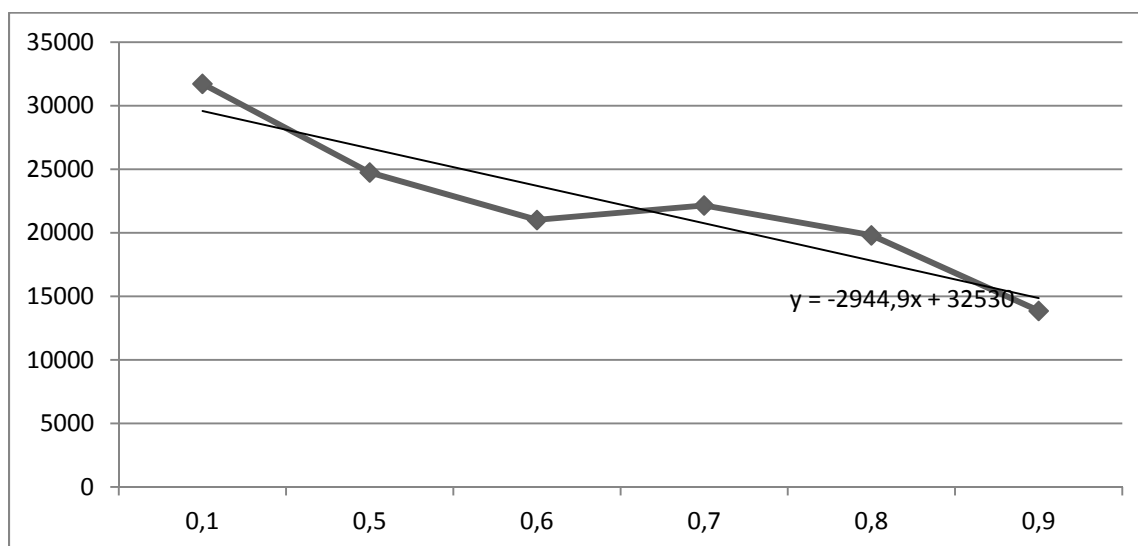


Рис. 7. Зависимость стоимости объекты недвижимости в городских населенных пунктах от расстояния до водного объекта

Для сельских населенных пунктов наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта значительно повышает стоимость объектов недвижимости. По данному фактору были проанализированы цены сделок по объектам индивидуальных жилых домов в разных районах Пензенской области.

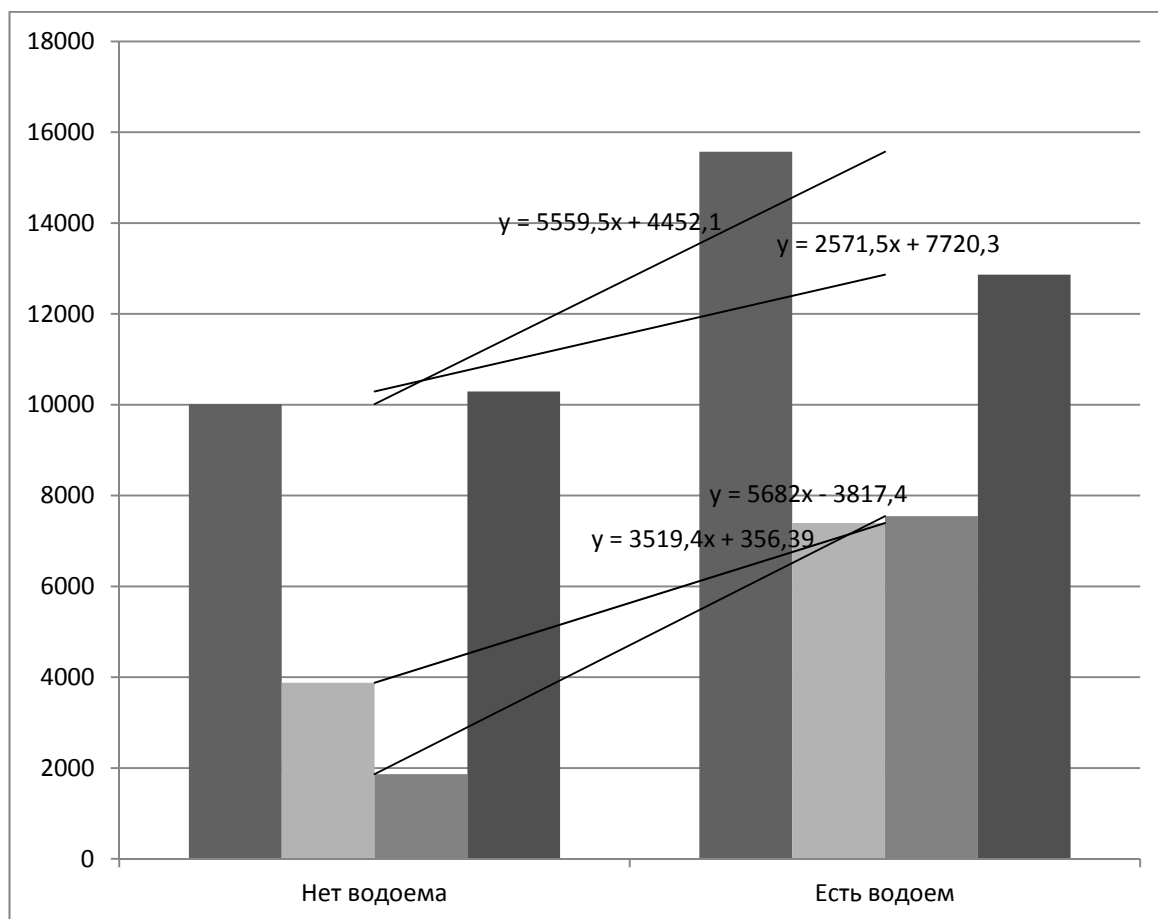


Рис. 8. Зависимость стоимости объекты недвижимости в сельских населенных пунктах от расстояния до водного объекта

Фактор 12 – Расстояние до ближайшей из основных дорог города

Фактор 13 – Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы

Фактор «Расстояние до ближайшей из основного дорог города» и фактор «Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы» характеризуют развитие транспортной инфраструктуры, учитывают локальное местоположение объектов в пределах населенного пункта.

Среди ценообразующих факторов, есть факторы, влияние которых на стоимость объекта недвижимости может быть как отрицательное, так и положительное.

Например, ценообразующими факторами, отрицательно влияющими на стоимость объектов недвижимости, в том числе жилого назначения:

- близость промышленных предприятий;

- деревянные перекрытия в старых домах;
- удаленность от транспортных магистралей;
- отсутствие возле дома гаражей, автостоянок, школ и детсадов;
- выход окон на проезжую часть.

В большинстве случаев на основных дорогах города, самое оживленное движение, в том числе и общественного транспорта, что приводит к увеличению числа торговых и офисных помещений. Стоимость жилья в таких местах может, как увеличиваться, так и снижаться.

При анализе квартир многоэтажной жилой застройки на территории Первомайского района г.Пензы, выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от местоположения относительно ведущих транспортных магистралей.

В данном случае, на графике видна зависимость стоимости объектов недвижимости от близости к основным дорогам города, можно отметить, что ближе объект недвижимости расположен к проезжей части, тем ниже его стоимость.

Что касается железнодорожных станций, то здесь ситуация следующая: Если в населенном пункте отсутствует ж/д станция или вокзал, то это конечно не очень благоприятно влияет на стоимость, но с другой стороны, если ж/д станция находится в населенном пункте, вблизи жилых домов, то это снижает их стоимость. В сельских населенных пунктах, при анализе объектов недвижимости по объектам индивидуальной жилой застройки по Пензенской области, так же выявлена тенденция к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от местоположения относительно ж/д вокзала, станций, платформ. Данный фактор учитывает развитие транспортной инфраструктуры. Близость к населенному пункту ж/д вокзала, станции или платформы положительно влияет на стоимость объектов недвижимости.

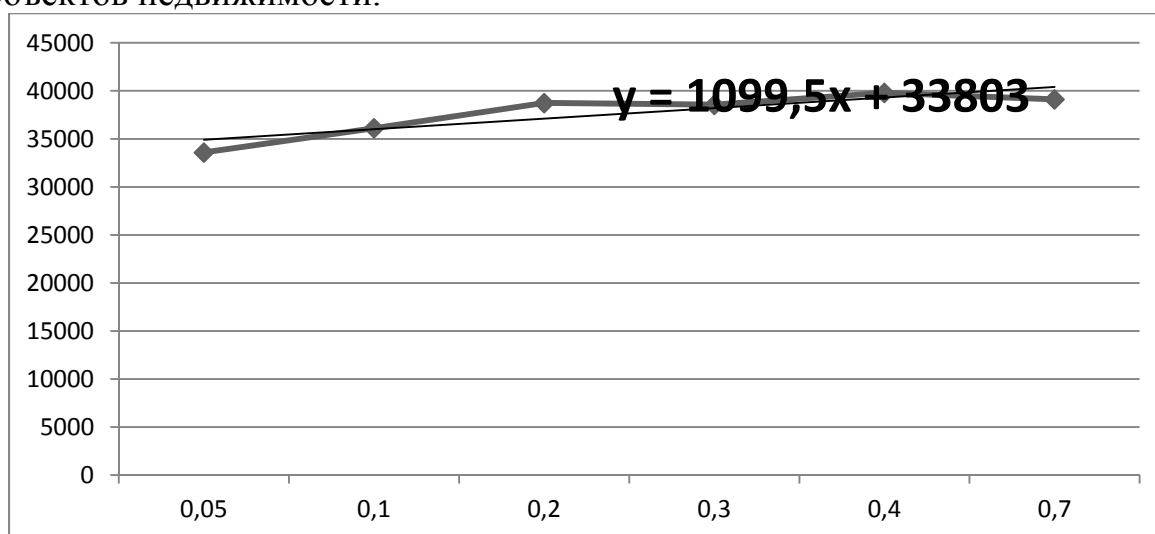


Рис. 9. Зависимость стоимости объекты недвижимости от расстояния до ближайших из основных дорог

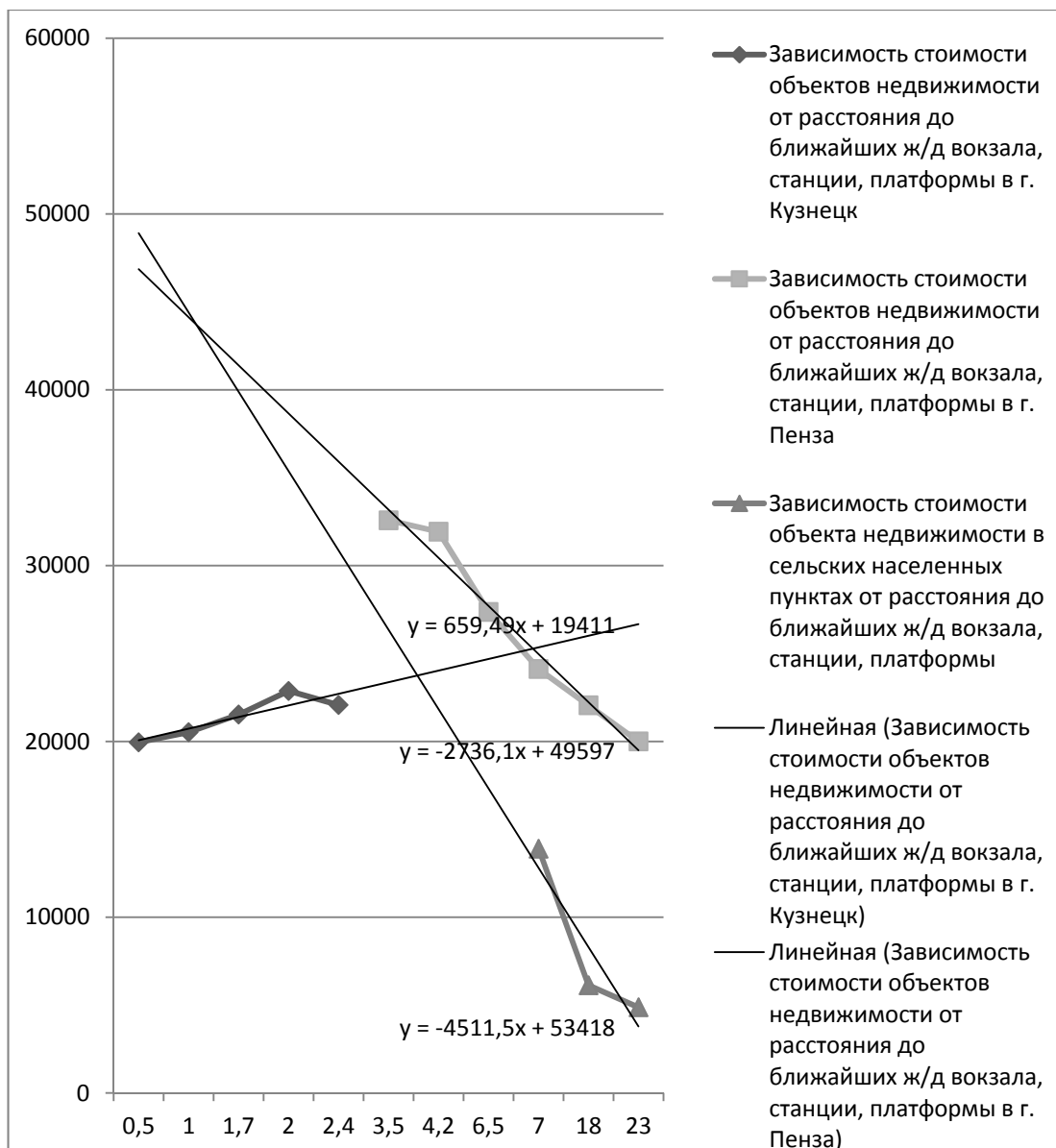


Рис. 10. Зависимость стоимости объекты недвижимости от расстояния до ж/д вокзала, станции, платформы

Фактор 14 – Центральное электроснабжение

Фактор 15 – Центральное водоснабжение

Фактор 16 – Центральная канализация

Фактор 17 – Центральное теплоснабжение

Фактор 18 – Центральное газоснабжение

Также одним из основных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, является уровень инженерного обеспечения территории. Стоимость объекта недвижимости зависит от того, какие коммуникации необходимо провести для данного объекта и откуда их придется тянуть.

Чем больше коммуникаций подведено к объекту недвижимости, тем выше стоимость объекта недвижимости.

На территории городских населенных пунктов все жилые дома, предлагаемые к продаже, имеют возможность подключения к центральному электроснабжению. При освоении новых земельных участков, строительстве на них жилых домов, в первую очередь подводят электричество. И стоимость объектов недвижимости будет отличаться, хотя бы, на стоимость подведения к объектам коммуникаций (электроснабжения), но на практике, стоимость дома с подключенным электроснабжением гораздо выше стоимости аналогичного дома без него или с условиями подключения к электрическим сетям. Отсюда можно сделать вывод, что электроснабжение влияет на стоимость объектов недвижимости.

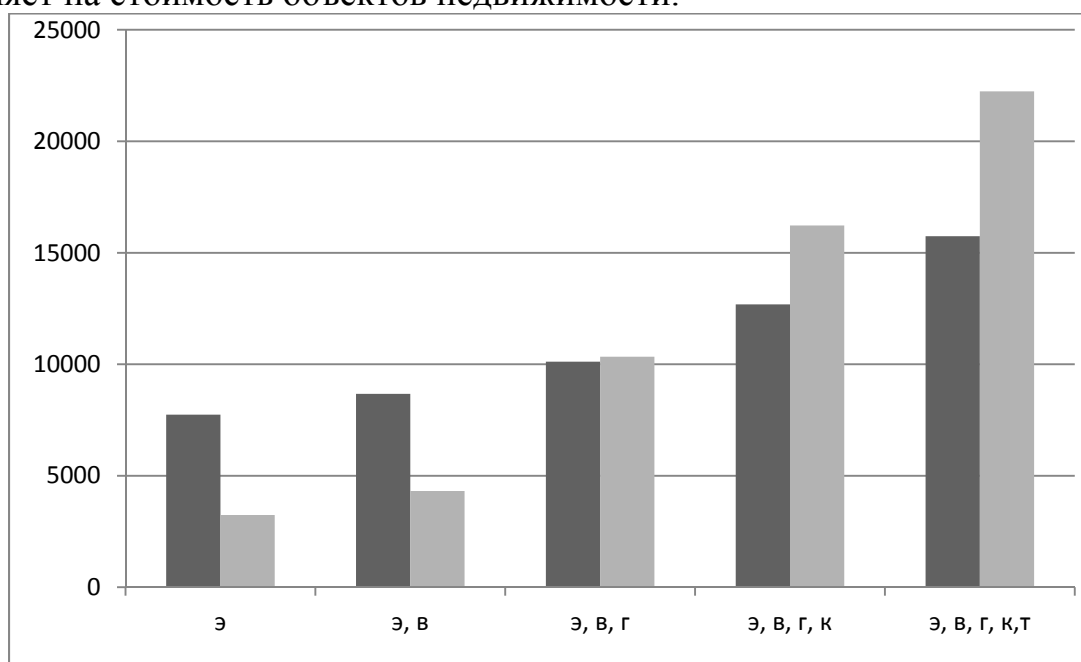


Рис. 11. Зависимость стоимости объекта недвижимости от наличия коммуникаций в городских населенных пунктах

В сельских населенных пунктах:

– желательно, чтобы к участку были подведены необходимые коммуникации.

– наличие газопровода на месте увеличивает стоимость готового объекта.

Наиболее дешевые дома в населенных пунктах, где имеется только централизованное электроснабжение, а где имеются все коммуникации цены на недвижимость выше.

Фактор 19 – Численность населения в муниципальном районе, городском округе

Фактор 20 – Численность населения в населенном пункте

Фактор 21 – Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе

Следующими немаловажными факторами, влияющими на стоимость объекта недвижимости, являются численность населения и среднемесячная

заработная плата. Данные ценообразующие факторы являются глобальными и позволяют дифференцировать территории в зависимости от уровня их социально-экономического развития и установить связь между уровнем сложившихся рыночных цен на территории районов, где имеется рыночная информация и экстраполировать данную связь на территории, где рынок недвижимости менее развит.

Так анализ цен сделок на продажу жилых домов на территории городских населенных пунктов Пензенской области выявил следующую зависимость: чем выше численность населения в населенном пункте, тем выше уровень рыночных цен.

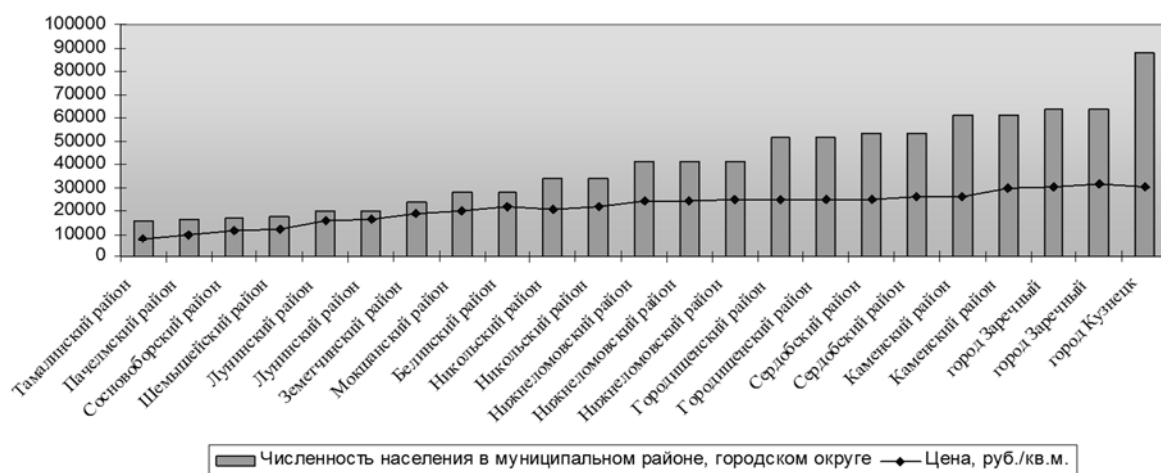


Рис. 12. Зависимость стоимости объекта недвижимости от численности населения в муниципальном районе

На графике (рис.13) показана зависимость стоимости объектов недвижимости от численности населения в муниципальном районе, городском округе, можно отметить, что чем выше численность, тем дороже объекты недвижимости в этом районе.

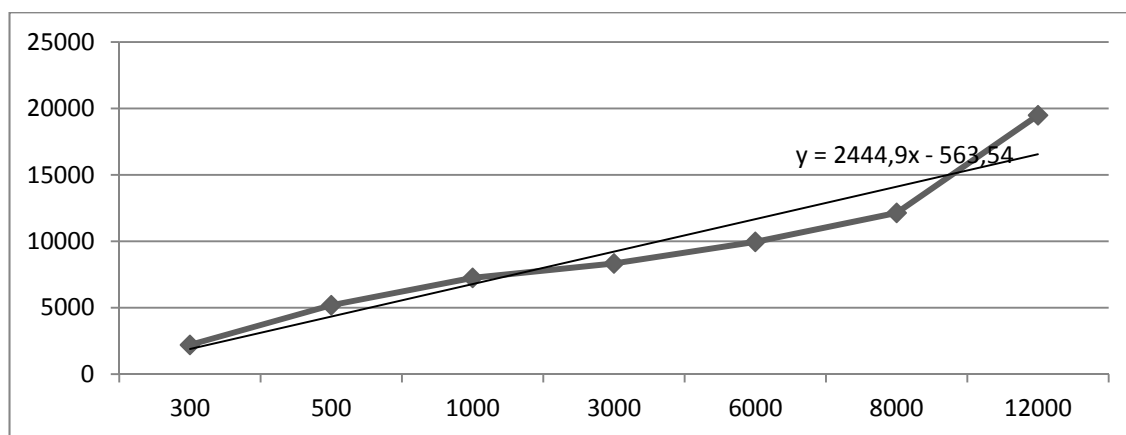


Рис. 13. Зависимость стоимости объекта недвижимости от численности населения в сельском населенном пункте

На графике (рис.14) показана зависимость стоимости объектов недвижимости от численности населения в населенном пункте, можно отметить, что чем выше численность, тем дороже объекты недвижимости в этом населенном пункте.

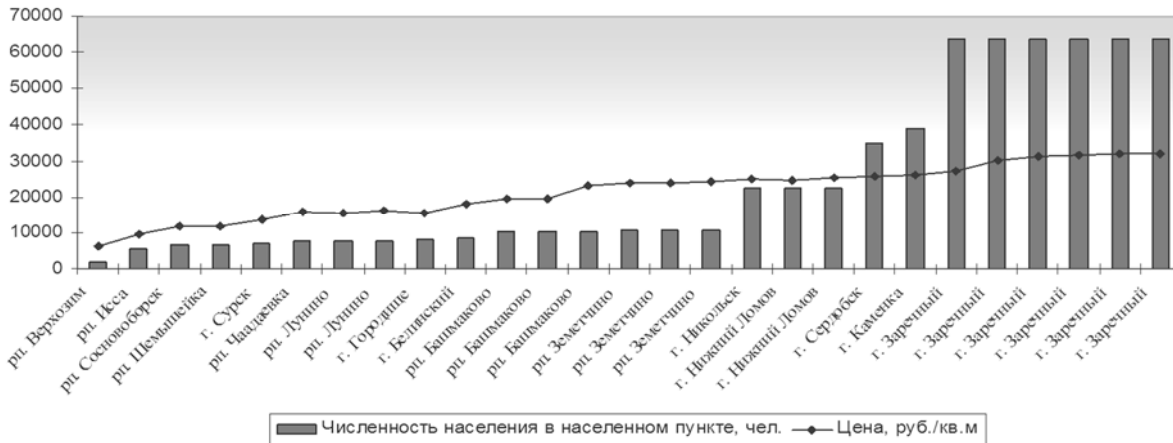


Рис. 14. Зависимость стоимости объекта недвижимости от численности населения в городском населенном пункте

На графике (рис.15) показана зависимость стоимости объектов недвижимости от среднемесячной заработной платы в населенном пункте, можно отметить, что чем выше заработная плата, тем дороже объекты недвижимости.

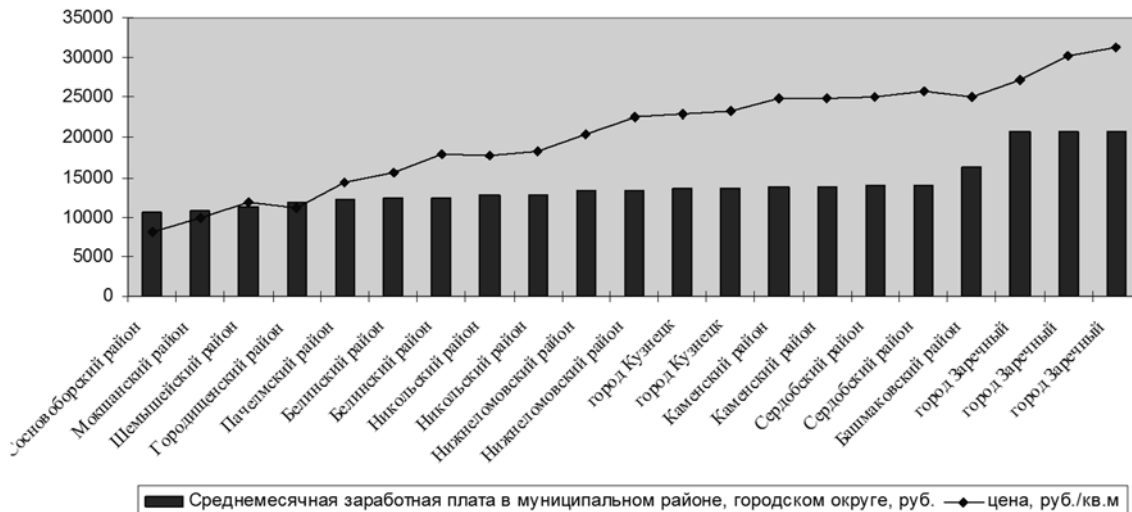


Рис. 15. Зависимость стоимости объектов недвижимости от среднемесячной заработной платы в муниципальном районе, городском округе

Фактор 22 – Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)

Удаленность от остановки общественного транспорта может значительно снизить привлекательность жилого дома, торгового центра, офиса и т.п. Поэтому наличие поблизости остановки является важным положительным фактором, для объектов, как жилой, так и коммерческой недвижимости.

В сельских населенных пунктах, потенциальные арендаторы и покупатели недвижимости при выборе объекта ориентируются, прежде всего, на близость расположения к центру населенного пункта, т.к. там наиболее развита инфраструктура. В сельских населенных пунктах немаловажным фактором является наличие маршрутов общественного транспорта и остановки, т.к. при необходимости можно добраться до других населенных пунктов.

Проанализировав рынок жилой недвижимости (квартиры) по нескольким городам Пензенской области, выявлена следующую зависимость, чем дальше объект находится от остановок общественного транспорта, тем ниже его стоимость.

На графиках (рис. 16–18) прослеживается зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояний до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.), можно отметить, что ближе объект расположен к остановке, тем дороже его стоимость.

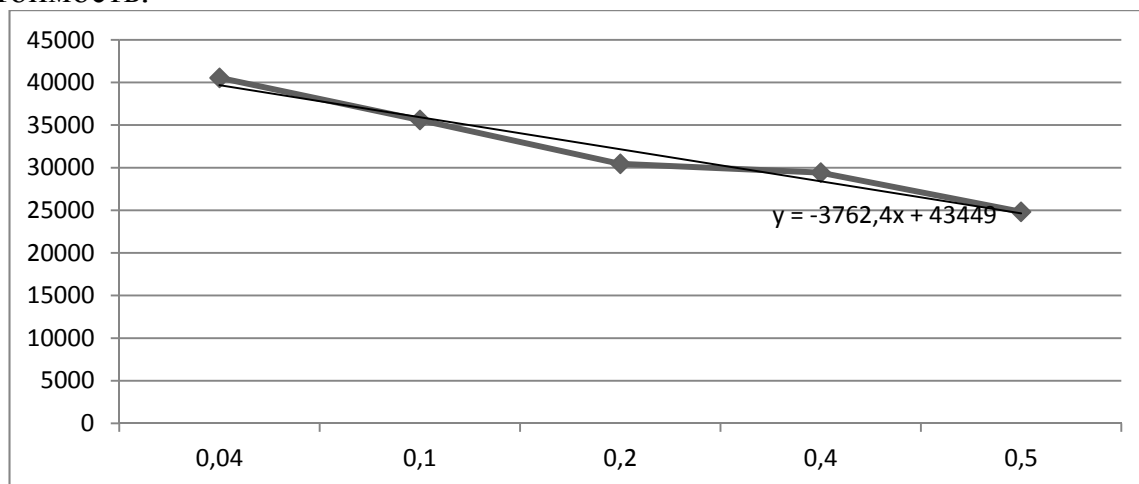


Рис. 16. Зависимость стоимости на объекты недвижимости от расстояния до остановок общественного транспорта на примере Первомайского района г. Пензы

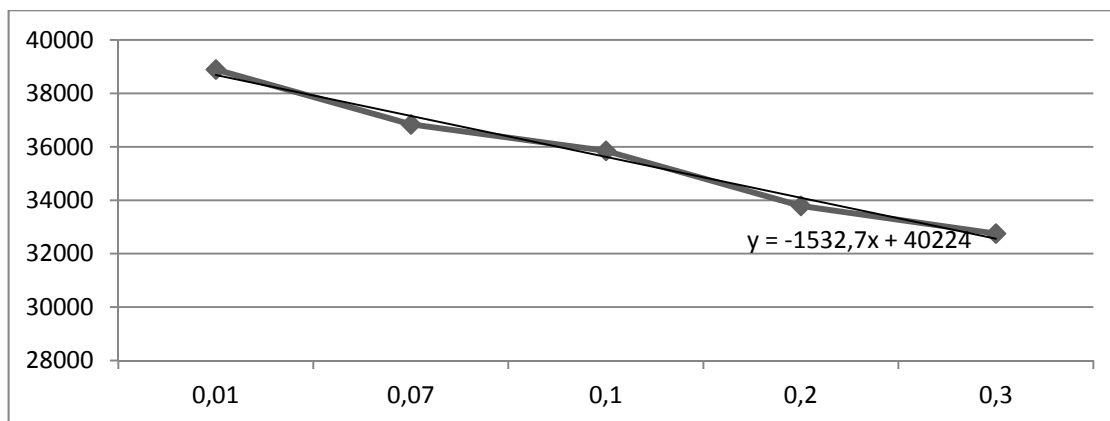


Рис. 17. Зависимость стоимости на объекты недвижимости от расстояния до остановок общественного транспорта на примере г. Заречный

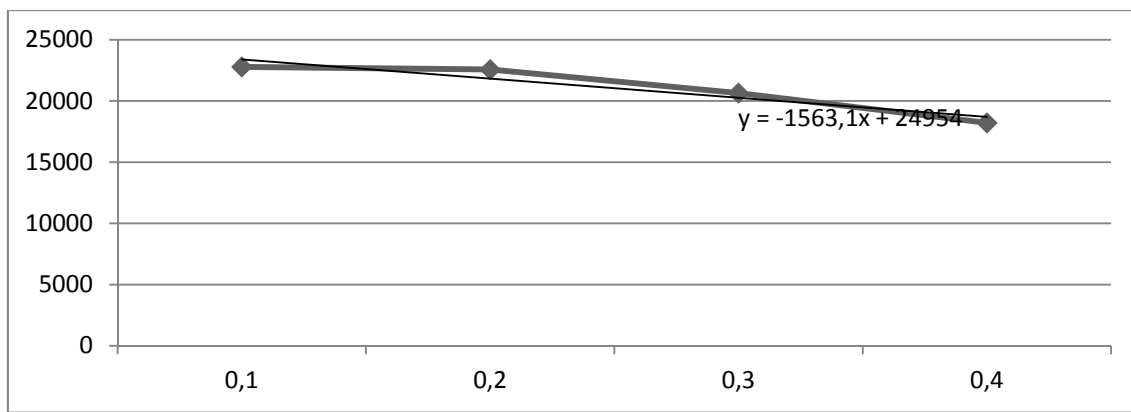


Рис. 18. Зависимость стоимости на объекты недвижимости от расстояния до остановок общественного транспорта на примере г. Каменка

Фактор 23 – Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости

Одним из основных факторов, влияющих на ценообразование и спрос на недвижимость во всем мире, является состояние экологии в районе расположения объекта.

Покупатели жилья, естественно, стараются подобрать для себя варианты в «зеленом» месте. Обращают внимание на то, есть ли рядом с домом парк, зелёная зона. Близость зеленых насаждений является очень благоприятным фактором, так как зелёные растения нивелируют отрицательное воздействие автодорог и промышленных предприятий.

К положительным экологическим факторам относятся наличие красивого вида или ландшафта, расположение вблизи с привлекательными рекреационными (то есть, пригодными для отдыха) объектами, включая парки, скверы, водоемы. Сохранение на какой-либо территории лесов, озер и рек, мест обитания редких биологических видов, чистого воздуха, чистой почвы, а также отсутствие промышленных предприятий, приводит к росту цен на недвижимость.

Из анализа рынка квартир Пензенской области, что чем удаленнее объект недвижимости от локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости, тем ниже его стоимость.

Из графика (рис. 19) видна зависимость стоимости объектов недвижимости от удаленности их от локальных положительных центров, можно отметить, что чем ближе объект недвижимости расположен к положительно влияющему центру, тем выше его стоимость.

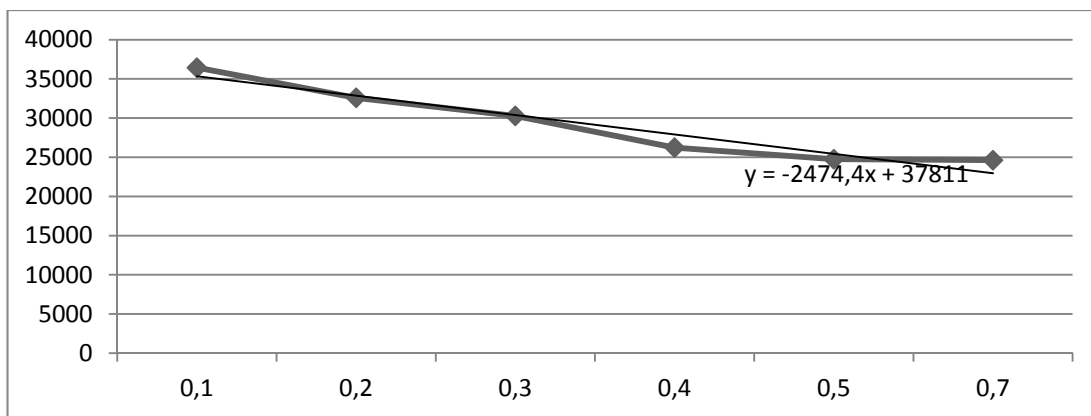


Рис. 19. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния от до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости

Фактор 24 – Расстояние от объекта до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости

Одним из основных факторов, влияющих на ценообразование и спрос на недвижимость во всем мире, является состояние экологии в районе расположения объекта.

К негативным экологическим факторам относятся все последствия и проявления негативного воздействия на окружающую природную среду. В основном это химическое загрязнение воды, воздуха, земли, порча и уничтожение плодородного слоя почвы, уничтожение зеленых насаждений. К особым видам такого негативного воздействия, относится загрязнение диоксидами, пестицидами, радиоактивное, шумовое, электромагнитное, вибрационное и тепловое загрязнение. К негативным экологическим факторам также относится расположение непривлекательных в эстетическом и опасным в экологическом отношении промышленных, торговых, коммунально-складских объектов, например, заводов, ТЭЦ, свалок, рынков, скотомогильников, кладбищ (в том числе бывших), крупных магистралей, полей фильтрации, полигонов утилизации радиоактивных отходов и т.д.

Так на «востребованность» квартиры влияет экология района. Есть ли рядом с домом вредные промышленные предприятия, напряженные автомобильные магистрали или, может быть, такие объекты собираются построить. В этом случае стоимость квартиры уменьшится.

Из графика (рис.20) видна зависимость стоимости объектов недвижимости от удаленности их от локальных центров, отрицательно влияющих на стоимость объектов недвижимости, можно отметить, что чем ближе объект недвижимости расположен к данному центру, тем ниже его стоимость.

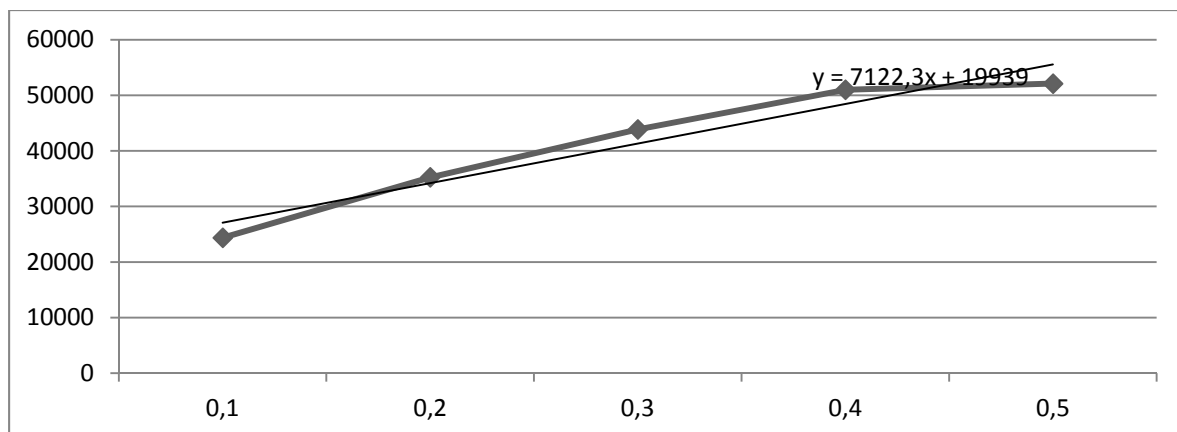


Рис. 20. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до локального(-ых) центра(-ов), отрицательно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости

Фактор 25 – Год постройки

Анализ рынка недвижимости по квартирам выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от года постройки объекта недвижимости.

На графике (рис.21) показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от года постройки. Можно так же отметить, что уровень цен объектов 1963-1974 года постройки (используемые нами при обосновании) примерно одинаковый.

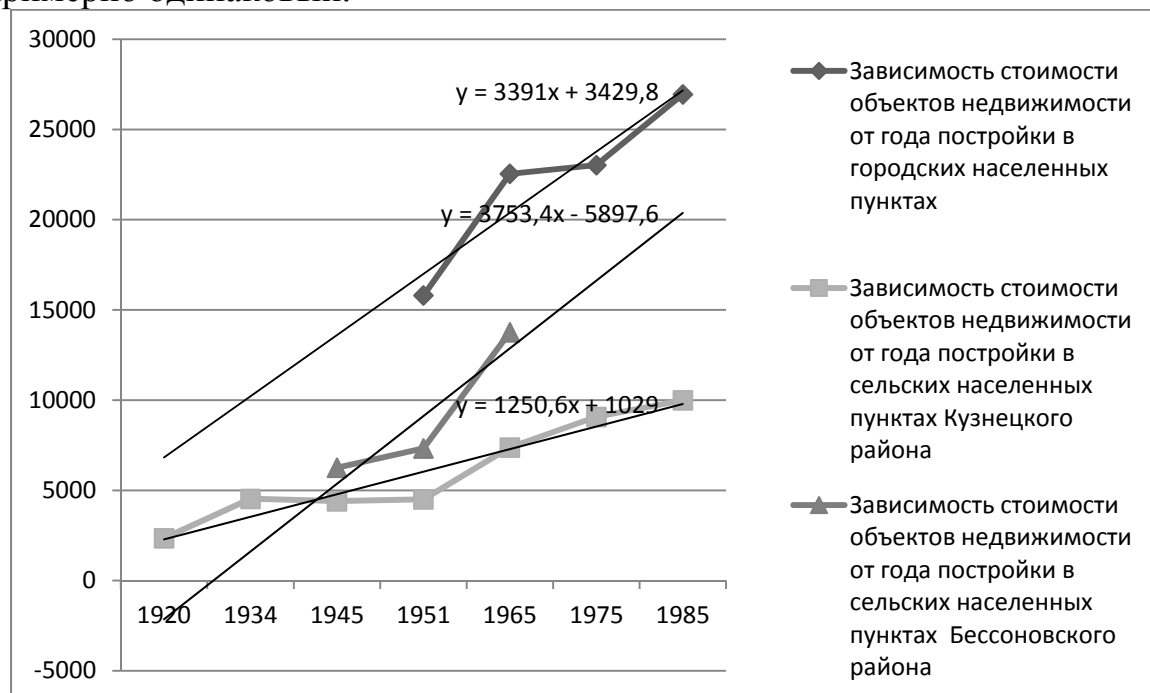


Рис. 21. Зависимость стоимости объектов недвижимости от года постройки

Фактор 26 – Материал стен

Анализ рынка недвижимости по квартирам г. Пенза выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от материала стен объекта недвижимости.

В сельских населенных пунктах материал стен у объектов капитального строительства, так же является важным фактором, и при приобретении недвижимости к объектам выдвигаются требования по данному поводу.

На графике (рис.22) показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от материала стен.

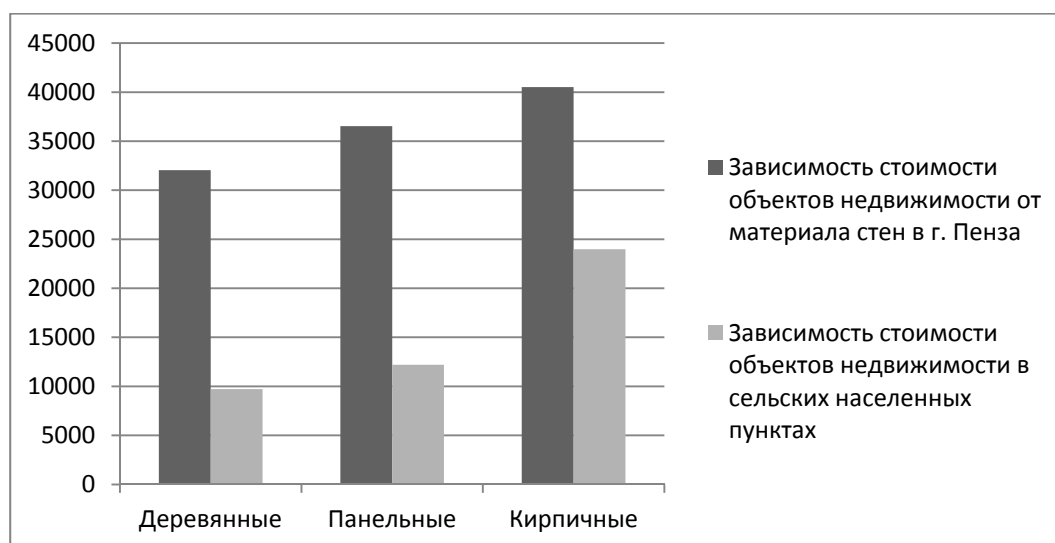


Рис. 22. Зависимость стоимости объектов недвижимости от материала стен

В сельских населенных пунктах материал стен у объектов капитального строительства, так же является важным фактором, и при приобретении недвижимости к объектам выдвигаются требования по данному поводу.

Фактор 27 – Площадь

Анализ рынка недвижимости по квартирам по г. Пензе и сельским населенным пунктам Пензенской области выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости объектов недвижимости в зависимости от площади объекта недвижимости.

На графике (рис.23) показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от площади. Как видно из графика, объекты-аналоги площадью от 35-60 кв.м (используемые нами при обосновании) имеют почти одинаковый уровень, а в целом четко прослеживается тенденция – при увеличении площади объекта уменьшается его стоимость за кв.м.

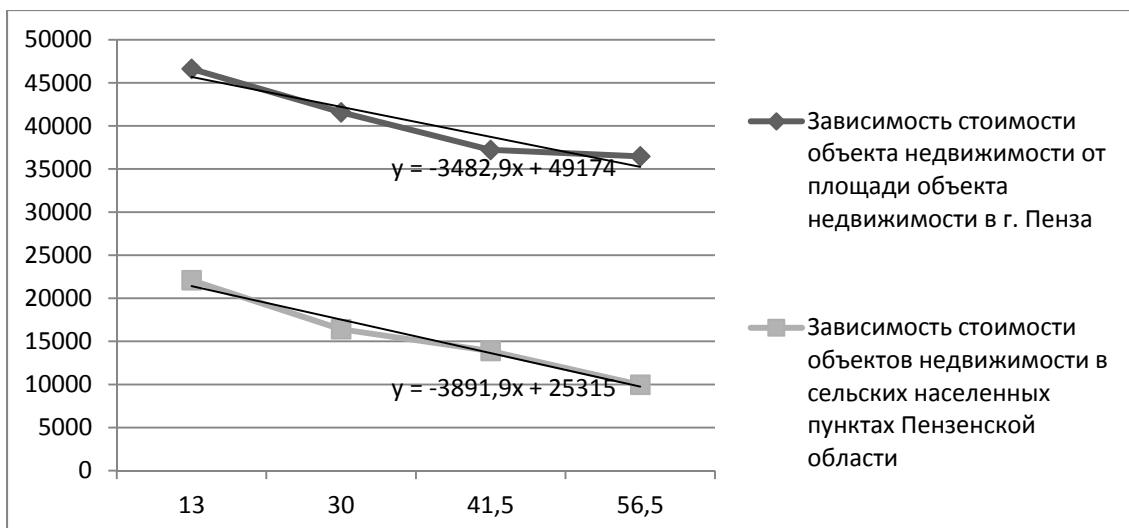


Рис. 23. Зависимость стоимости объектов недвижимости в г. Пенза от площади

Фактор 28 – Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы

Анализируя стоимости сделок по индивидуальным жилым домам на территории Пензенской области, выявлена следующая зависимость: если в населенном пункте есть школа, то стоимость данных объектов недвижимости выше.

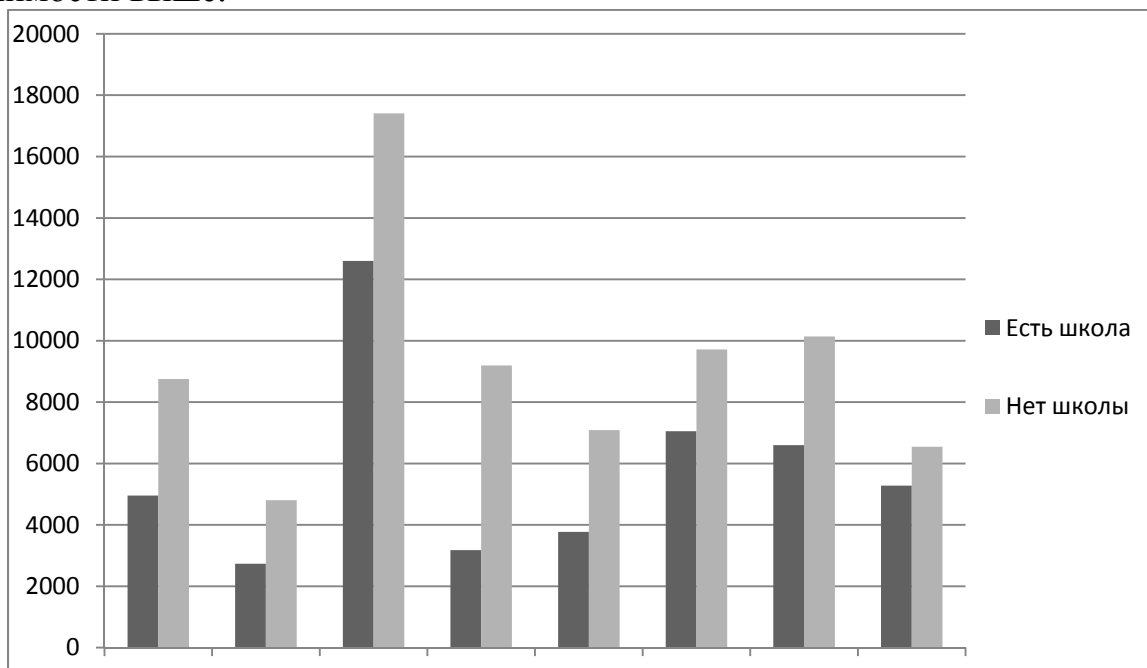


Рис. 24. Зависимость стоимости объектов недвижимости от наличия в сельском населенном пункте общеобразовательной школы

Фактор 29 – Наименование ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения

Фактор 30 – Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения

Протяженность сети автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения в Пензенской области на январь 2012 года составила 4545 км. Из них с усовершенствованным асфальтобетонным покрытием – 4187 км, с цементобетонным покрытием – 46 км, со щебеночным – 312 км. На региональных трассах эксплуатируются 247 мостов и путепроводов. Все 27 районных центров, в которых расположены 376 центральных усадеб сельских администраций, устойчиво связаны с областным центром дорогами с твердым покрытием.

По территории области проходит семь транспортных коридоров, соединяющих по кратчайшему направлению областные центры Саратовской, Ульяновской, Тамбовской, Рязанской областей и Республики Мордовия. Восемьдесят процентов от общей интенсивности движения транспорта составляют транзитные перевозки.

Существенное хозяйственное значение для региона имеет проходящая по территории области стратегическая автомагистраль - федеральная автомобильная дорога М-5 "Урал", протяженность которой по территории области составляет 313,7 км.

Конфигурация автомобильных дорог области в целом соответствует направлениям транспортно-экономических связей как на территории в целом, так и на выходах в соседние регионы – Тамбовскую, Саратовскую, Ульяновскую области и Республику Мордовия.

На цену объекта недвижимости сильно влияет и то, насколько удобно до него добираться из города. Принципиальное значение имеет близость железной дороги, станции, автобусной остановки, автомобильной дороги.

Существуют и жилые объекты, находящиеся вблизи автомобильной или железной дороги. В этом случае многое зависит от того, какая именно это дорога. Чем она оживленнее, тем хуже. Обычно дома возле шумных дорог теряют в цене, и риэлторы объясняют это не только дополнительным шумом, выхлопными газами и пылью. Есть еще и опасность попадания под авто- или железнодорожный транспорт детей или домашних животных, которые будут жить в доме у дороги.

Вот почему при расстоянии до железной дороги и особенно автотрасс общегосударственного (федерального) значения меньше 200 метров спрос на дом и ликвидность его как объекта существенно падают.

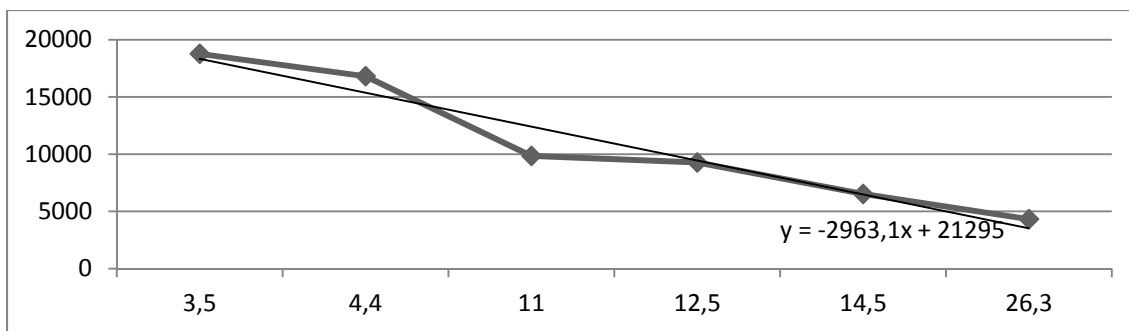


Рис. 25. Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что ценообразующий фактор «Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения» влияет на стоимость объектов недвижимости, расположенных в населенном пункте.

Фактор 31 – Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием

Участок, на котором расположен объект недвижимости, должен быть транспортно доступным в любое время года. Как минимум, к нему должны вести удобная асфальтовая или гравийная дорога. Развитая инфраструктура и возможность легко добираться до собственного участка общественным транспортом приветствуется. На примере цен сделок по объектам индивидуальных жилых домов в разных районах Пензенской области видно, что наличие дороги с твердым покрытием повышает стоимость объектов.

Ценообразующий фактор «Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием» влияет на стоимость объектов недвижимости в сельских населенных пунктах Пензенской области.

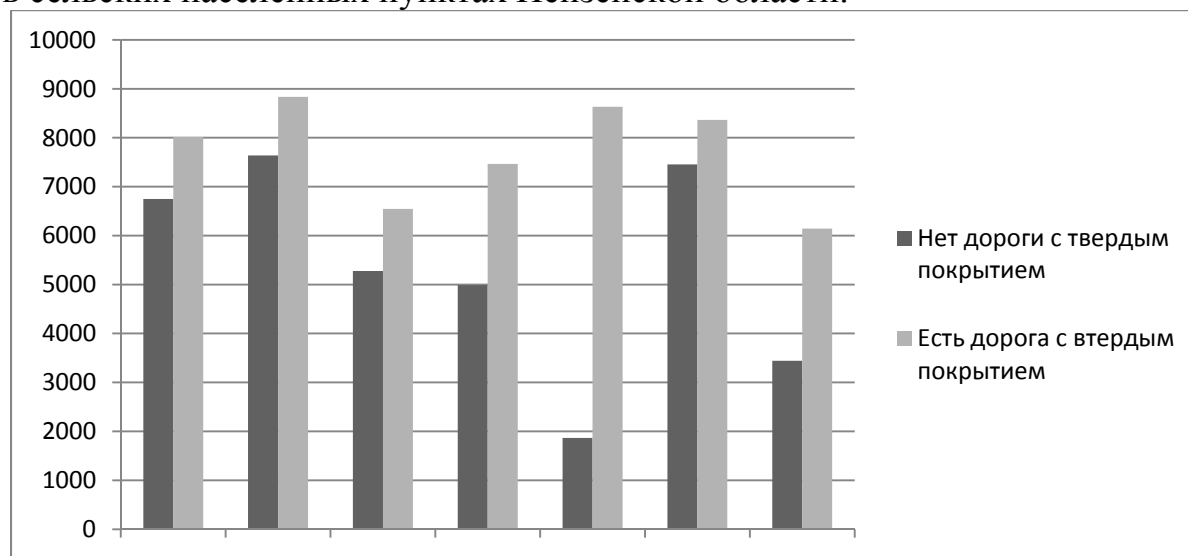


Рис. 26. Зависимость стоимости объекта недвижимости от наличия в населенном пункте дороги с твердым покрытием

Таким образом, на территории Пензенской области, для городских и сельских населенных пунктов выявлен 31 ценообразующий фактор. На стоимость городских и сельских населенных пунктов влияют такие факторы: муниципальный район, городской округ; населенный пункт; расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ; расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа; близость к водным объектам; расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы; центральное электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение; численность населения в муниципальном районе, городском округе; численность населения в населенном пункте; среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе; расстояние до остановок общественного транспорта; год постройки; материал стен; площадь.

Отдельное влияние на стоимость объектов недвижимости в городских населенных пунктах оказывают такие факторы как: граница населенного пункта; улицы населенного пункта; районы города; расстояние от объекта до административного населенного пункта; расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта; расстояние от объекта до общественно-делового центра населенного пункта; расстояние до ближайшей из основных дорог города; расстояние от объекта до локального центра, положительно влияющего на стоимость объектов недвижимости; расстояние от объектов до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости.

В сельских населенных пунктах отдельное влияние оказывают факторы: наличие в населенном пункте общеобразовательной школы; наименование ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения; расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения; наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием.

Проведем общий анализ рынка жилой недвижимости в Пензенской области.

Географическое положение Пензенской области благоприятно влияет на ее социально-экономический потенциал, позволяет развивать эффективное взаимодействие как с регионами восточной, так и западной части Российской Федерации. Близость крупных промышленных центров, удобное транспортно-географическое положение позволяют использовать привозное сырье и топливо, обеспечивают связи по кооперированию, сбыту готовой продукции.

Пензенская область занимает лидирующие позиции в ПФО по темпам строительства жилья. Пензенская область, заняла второе место в Приволжском федеральном округе по темпам строительства жилья в октябре, уступив Татарстану.

Самая высокая стоимость на объекты недвижимости в Пензенской области, в г. Пензе и г. Заречный, а также в г. Кузнецке и районах, приближенных к областному центру – Каменский, Нижнеломовский, а также в районах, где центрами являются крупные города области.

Городские и сельские населенные пункты отличаются друг от друга по ряду социально-экономических параметров, которые в свою очередь обуславливают уровень рыночных цен на объекты недвижимости.

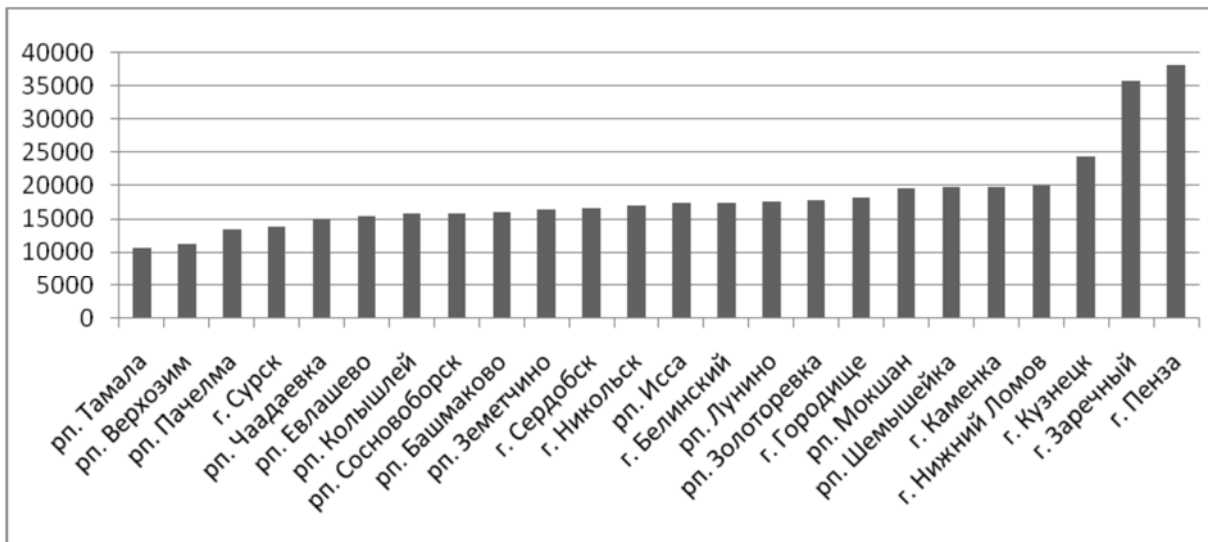


Рис. 27. Средняя стоимость метра квартиры по районам Пензенской области

Проведен анализ социально-экономических показателей в разрезе объектов расположенных в многоквартирных жилых домах, городских населенных пунктов Пензенской области. Как правило, чем выше уровень социально-экономического развития территории, тем выше активность рынка недвижимости и уровень цен на объекты недвижимости. По факту название муниципального района (городского округа), находится в зависимости с рыночной стоимостью на объекты недвижимости.

Таким образом, в качестве показателя, который отражает уровень социально-экономического развития территории городских населенных пунктов Пензенской области, использовался – ценообразующий фактор – численность населения в населенном пункте. Из приведенной информации, можно сделать вывод, что выделяются по численности населения и уровню цен г. Пенза, г. Заречный и г. Кузнецк.

Из общего числа ценообразующих факторов в г. Пензе, г. Заречный и г. Кузнецке наибольшее влияние на стоимость недвижимости оказывают:

- Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта.
- Площадь объекта.
- Год постройки.

- Материал стен.

Первым значимым фактором, влияющим на цену жилья, является его местоположение в городе. Жилье, расположенное в центре, будет стоить намного дороже, чем аналогичное жилье на окраине. В центре города лучше развита инфраструктура, здесь расположены парки, офисы, крупные магазины, административные органы и другие, значимые для населения объекты.

Как показывает практика, самым большим спросом на рынке пользуются квартиры в кирпичных домах. Кирпичные дома более красивы с архитектурной точки зрения, так как строительство из кирпича позволяет воплотить в жизнь многие замыслы архитекторов и дома уже не представляют собой типовую «коробку». Основное же преимущество кирпичных домов, по мнению многих, – способность кирпича впитывать и отдавать влагу, что особенно важно для климатических зон, где высока относительная влажность воздуха. Бетон такой способности лишен, отсюда и мнение о том, что в кирпичных домах «легче дышится».

В ходе исследования было установлено, что более дорогие объекты многоквартирной жилой застройки, расположены в кирпичных домах, более дешевые – в домах с материалом стен – панельные, деревянные.

Из анализа рынка объектов недвижимости прочих городских населенных пунктов были выявлены следующие ценообразующие факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость объектов недвижимости:

- Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта.
- Расстояние до административного центра населенного пункта.
- Численность населения в населенном пункте.
- Площадь объекта.
- Год постройки.
- Материал стен.

В ходе анализа рынка было выявлено, что с увеличением расстояния объекта недвижимости до центра субъекта, удалением объекта от административного центра, с увеличением площади объекта недвижимости, с повышением возраста объекта недвижимости стоимость 1 кв.м уменьшается.

С увеличением численности населения, увеличивается стоимость 1 кв.м объектов недвижимости.

В ходе исследования было установлено, что более дорогие объекты многоквартирной жилой застройки, расположены в кирпичных домах, дешевле – в домах с материалом стен – панельные, и самые дешевые – деревянные.

Был проведен анализ социально-экономических показателей в разрезе сельских населенных пунктов Пензенской области (по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики).

Как правило, чем выше уровень социально-экономического развития территории, тем выше активность рынка недвижимости и уровень цен на объекты недвижимости. По факту название муниципального района (городского округа), находится в зависимости с рыночной стоимостью на объекты недвижимости. Таким образом, в качестве показателя, который отражает уровень социально-экономического развития территории сельских населенных пунктов Пензенской области, использовался – ценообразующий фактор – "Муниципальный район, городской округ.

Уровень стоимости объектов недвижимости, расположенных в Пензенском и Бессоновском муниципальных районах, существенно отличается от среднего уровня рыночных цен по прочим муниципальным районам. Данная ситуация, обусловлена, прежде всего, близостью расположения Пензенского и Бессоновского муниципальных районов, относительно города Пенза.

Из общего числа ценообразующих факторов был проведен статистический анализ рыночной информации, в соответствии с которым выявлены ценообразующие факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость объектов недвижимости группы (СНП остальных муниципальных районов), а именно:

- Материал стен.
- Год постройки.
- Численность населения.
- Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ.
- Расстояние до центра муниципального района, городского округа.

В результате анализа рынка недвижимости Пензенской области был проанализирован уровень социально-экономического развития региона и сформированы подгруппы, объединяющие сельские населенные пункты Пензенской области по уровню социально-экономического развития. Проанализирована ценовая ситуация по субъекту. Определены факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость объектов недвижимости по сегментам рынка, проанализировано влияние данных факторов на стоимость объектов недвижимости.

Был проведен анализ социально-экономических показателей в разрезе индивидуальных жилых домов (2 группа) городских населенных пунктов Пензенской области (по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики).

Как правило, чем выше уровень социально-экономического развития территории, тем выше активность рынка недвижимости и уровень цен на объекты недвижимости. По факту название муниципального района (городского округа), находится в зависимости с рыночной стоимостью на объекты недвижимости. Таким образом, в качестве показателя, который

отражает уровень социально-экономического развития территории городских населенных пунктов Пензенской области, использовался – ценообразующий фактор – численность населения в населенном пункте.

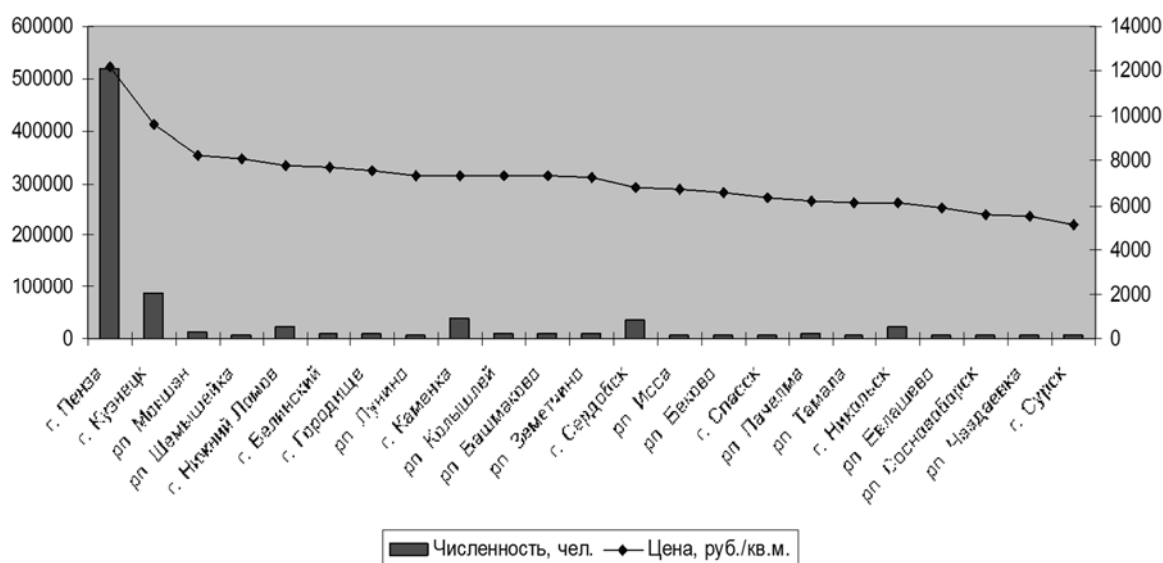


Рис. 28. Изменение средней стоимости 2 группы в городских населенных пунктах

Из приведенной информации можно сделать вывод, что г. Пенза по численности и по стоимости объектов недвижимости 2 группы отличается от остальных населенных пунктов.

Из общего числа ценообразующих факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость объектов недвижимости индивидуальной жилой застройки г.Пенза, а именно:

- Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта.
- Площадь объекта.
- Год постройки.
- Материал стен.

Первым значимым фактором, влияющим на стоимость жилья, является его местоположение в городе. Жилье, расположенное в центре будет стоить намного дороже, чем аналогичное жилье на окраине. В центре города лучше развита инфраструктура, здесь расположены парки, офисы, крупные магазины, административные органы и другие, значимые для населения объекты.

Анализ рынка объектов недвижимости по объектам индивидуальной жилой застройки по 2 группе прочих ГНП показал, что существенное влияние на стоимость объектов оказывают такие факторы, как:

- Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ.
- Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта.
- Численность населения в населенном пункте.

- Год постройки.
- Материал стен.
- Площадь.

Анализ рынка объектов недвижимости по объектам индивидуальной жилой застройки по сельским населенным пунктам Пензенской области показал, что существенное влияние на стоимость объектов оказывают такие факторы, как:

- Численность населения в населенном пункте.
- Расстояние до столицы субъекта РФ.
- Расстояние до центра муниципального района, городского округа.
- Материал стен.
- Год постройки.
- Площадь.

Чем меньше численность населения в населенном пункте, тем ниже стоимость 1 кв.м. Аналогичная тенденция так же выявлена по остальным объектам индивидуальной жилой застройки, расположенным в сельских населенных пунктах Пензенской области. Чем дальше объект недвижимости от центра муниципального района, тем ниже стоимость 1 кв.м. Существенное влияние на стоимость 1 кв.м объектов индивидуальной жилой застройки сельских населенных пунктов оказывает такой фактор, как площадь объекта.

1. В результате проведенного анализа рынка жилой недвижимости были сформированы подгруппы объектов недвижимости;

2. Для каждой сформированной группы определены наиболее значимые ценообразующие факторы;

3. Для всех групп выявлено влияние факторов, учитывающих характеристики объекта, «материал стен», «год постройки», «площадь». Исключение составляют объекты 1 группы, расположенные в сельских населенных пунктах. Для данных объектов не выявлено влияние фактора «Площадь». Многие квартиры в сельских населенных пунктах с большой площадью имеют более высокую удельную стоимость, чем объекты с меньшей площадью;

4. Для объектов, расположенных в городских населенных пунктах, выявлено влияние местоположения в границах населенного пункта (близости к административному центру населенного пункта). Исключение составляют объекты 1 группы, расположенные в городе Заречный. Данный город имеет не большую протяженность, застроен компактно, преимущественно многоквартирными домами. Разница в местоположении многоквартирных домов незначительна. В данном случае на стоимость объектов недвижимости в первую очередь влияет качество самих объектов;

5. Для групп объектов, расположенных в разных населенных пунктах учитывалось местоположение в границах Пензенской области (факторы

«Расстояние до центра субъекта» и «Численность населения в населенном пункте»).

Проведем анализ рынка нежилой недвижимости.

Согласно социально-экономическому положению, населенные пункты можно условно разделить на 4 группы:

- Наивысший уровень социально-экономического развития (развитый рынок недвижимости, наличие крупных транспортных узлов: морской порт, ж/д станция, гострасса);

- Высокий уровень социально-экономического развития (средне развитый рынок недвижимости, наличие крупных транспортных узлов: гострасса, ж/д станция);

- Средний уровень социально-экономического развития (слабо развитый рынок недвижимости, наличие локальных транспортных узлов: федеральная трасса, ж/д станция, причальные стенки);

- Низкий уровень социально-экономического развития, отсутствие крупных транспортных узлов.

Столица по отношению к городам региона имеет наивысший уровень социально-экономического развития.

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В некрупных городах, поселках и селах предложение и спрос на коммерческую недвижимость не достаточно объемны, или практически отсутствуют. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

Рынок объектов предназначенных для хранения транспорта

Данный рынок в основном составляют гаражи, расположенные в гаражных комплексах (кооперативах), а также появляются современные дома со встроенными стоянками и гаражами на первых и цокольных этажах зданий.

В целом рынок гаражей можно разделить на две подгруппы: это гаражи, предназначенные для хранения личного (индивидуального) транспорта граждан, и гаражи прочего назначения, к которым относятся объекты, предназначенные для хранения грузового, пассажирского транспорта, спецтехники.

Минимальный размер земельного участка, выделенного под одноэтажный гараж для легковых автомобилей, рассчитанного на одно машино-место, составляет 30 кв.м.

Наиболее часто гараж для хранения индивидуального транспорта рассчитан на 1-3 машино-место, соответственно площадь индивидуального гаража ориентировочно составляет до 90 кв.м.

На основании анализа рынка гаражей в городе Пенза можно отметить, что чаще всего на рынке представлены предложения к продаже гаражей, предназначенных для хранения личного транспорта.

Наибольшую роль в формировании цены на индивидуальный гараж играет расположение объекта внутри населенного пункта или города (центральный округ или окраина), а также материал ограждающих конструкций объекта недвижимости.

Так, наиболее дорогими являются капитальные гаражи, построенные из кирпича и бетона (блоки, монолит, панельные), более дешевыми считаются металлические и деревянные. Преобладающим материалом стен на рынке гаражей является «кирпич».

Зависимость между площадью индивидуального гаража и его стоимостью отсутствуют. В разрезе исследования индивидуальных гаражей влияние площади на стоимость гаража можно считать несущественным.

Прочие гаражи, предназначенные для хранения спецтехники, грузового и пассажирского транспорта на рынке представлены мало. Такие объекты строятся в большинстве случаев из кирпича или бетонных панелей, малая доля из металлических панелей. Объекты могут быть использованы также в качестве производственных или складских помещений.

Выводы по результатам анализа рынка гаражей:

- В целом рынок на рынке гаражей можно выделить две подгруппы:
 - Гаражи для хранения личного транспорта (индивидуальные).
 - Прочие гаражи для хранения грузового, пассажирского транспорта, спецтехники, мастерские.
- Наибольшую роль в формировании цены на индивидуальный гараж играет расположение объекта внутри населенного пункта или города (центральный округ или окраина), а также материал ограждающих конструкций объекта недвижимости и его физическое состояние.
- Площадь объекта в стоимости индивидуальных гаражей не является существенным ценообразующим фактором.

• Цены на гаражи в г. Пензе находятся в следующем диапазоне: от 4893 руб. за 1 кв.м до 21189 руб. за 1 кв.м объекта.

Цены по другим муниципальным образованиям Пензенской области находятся в диапазоне от 706 руб./кв. м до 21189 руб./кв. м.

Рынок объектов садового, огородного, дачного назначения в Пензенской области

Понятие «дача» не относится к числу правовых категорий. Оно имеет собирательное значение и обозначает загородный дом для летнего проживания и отдыха. Данный термин применяется к жилому строению (дому), построенном как на садовом, так на дачном земельном участке.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих

объединениях граждан» члены садоводческого или дачного некоммерческого объединения имеют право осуществлять в соответствии с установленными требованиями строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений – на дачном земельном участке.

Местом нахождения дачи является место нахождения дачного или садового земельного участка.

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В некрупных городах, поселках и селах предложение и спрос на недвижимость не достаточно объемны, или практически отсутствуют. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

Выводы по результатам анализа для объектов недвижимости садового, дачного и огородного назначения:

1. Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

2. Самый высокий показатель 1 кв.м стоимости недвижимости в столице области, городских муниципальных образованиях, а также в районах приближенных к центру.

3. При проведении анализа рынка, было выявлено, что сделки/предложения купли-продажи объектов недвижимости садового, дачного и огородного назначения включают в себя долю стоимости земельных участков.

Определен диапазон стоимости предложений/сделок садового, огородного, дачного назначения в муниципальных образованиях Пензенской области от 119 руб./кв. м до 66 500 руб./кв. м, а также средний уровень, который составил 11 237 руб./кв. м.

Коммерческая недвижимость

Рынок торговой недвижимости

Основные тенденции на рынке торговой недвижимости в Пензенской области можно проследить только в столице региона – городе Пензе. В остальных районах Пензенской области отсутствует достаточное количество предложений и сделок, чтобы показать реальный уровень стоимости торговой недвижимости, а также выявить какие либо зависимости невозможно.

Рынок торговой недвижимости в городе Пензе.

Высокий инвестиционный потенциал города, развитие промышленности, рост доходов, а также изменение структуры расходов населения

повышает привлекательность города для федеральных торговых операторов.

Рынок торговой недвижимости Пензы является одним из наиболее динамичных сегментов коммерческой недвижимости. Объем рынка качественных торговых комплексов в городе составляет 158 700 кв. м.

Как правило, стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади объекта недвижимости. Существует зависимость стоимости одного квадратного метра объекта от масштаба его площади. Чем меньше площадь объекта коммерческой недвижимости, тем выше его цена.

Рынок торговой недвижимости других муниципальных образований Пензенской области

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В некрупных городах, поселках и селах предложение и спрос на коммерческую недвижимость не достаточно объемны, или практически отсутствуют. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

В муниципальных районах Пензенской области сделки и предложения о продаже в рассматриваемом сегменте торговой недвижимости малочисленны, что, прежде всего, связано с неразвитостью рынка.

Затруднительно выявить какие-либо зависимости на рынке торговой недвижимости в районах Пензенской области, кроме столицы субъекта из-за недостатка информации на периферийных рынках области.

Выводы по результатам анализа для торгового сегмента недвижимости:

- Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

- Достаточное количество предложений/сделок представлено только по г. Пензе, в остальных районах, городах и сельских поселениях области объем предложений малочислен, а объем совершившихся сделок незначителен, поэтому затруднительно показать реальный уровень цен по объектам коммерческой недвижимости по отдельным муниципальным образованиям Пензенской области.

- Была прослежена зависимость стоимости одного квадратного метра объекта от масштаба его площади. Чем меньше площадь объекта коммерческой недвижимости, тем выше его цена. Уровень цен предложений по объектам торгового назначения, площадями от 250-500 кв.м и более 500 кв.м дешевле порядка на 20-30%, а порой достигает и 35% по сравнению с площадями менее 100 кв.м и от 100-250 кв.м.

- Определен диапазон стоимости предложений к продаже торговой недвижимости в городе Пенза от 10 076 руб./кв.м до 87 803 руб./кв.м, а также средний уровень по городу, который составил 42 415 руб./кв.м.

Определен диапазон стоимости предложений к продаже торговой недвижимости в других районах Пензенской области от 122 руб./кв.м до 70 700 руб./кв. м а также средний уровень по районам, который составил 7 515 руб./кв.м.

Рынок офисной недвижимости

Основные тенденции на рынке офисной недвижимости в Пензенской области можно проследить только в столице региона – городе Пензе. В остальных районах Пензенской области отсутствует достаточное количество предложений и сделок, чтобы показать реальный уровень стоимости офисной недвижимости, а также выявить какие либо зависимости невозможно.

Рынок офисной недвижимости в Пензе находится в начальной стадии развития. Существующие в Пензе предложения офисных площадей в основном ограничены помещениями в зданиях, изначально построенных для других целей. Большинство имеющихся офисных помещений не отвечает международным стандартам и может быть отнесено только к классу С.

В Пензе доля качественных бизнес-центров класса В составляет всего 8% от общего объема предложения. Большая часть бизнес-центров Пензы относится к классу С, а помещения класса А в городе отсутствуют.

Согласно проведенному исследованию, рынок бизнес-центров в городе находится на начальной стадии развития: большинство офисов располагаются в помещениях, изначально предназначенных для других нужд. Именно по этой причине большая часть объектов отнесена к классу С.

Как правило, стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади объекта недвижимости.

Рынок офисной недвижимости других районов Пензенской области

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В некрупных городах, поселках и селах предложение и спрос на коммерческую недвижимость не достаточно объемны, или практически отсутствуют. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

В районах Пензенской области сделки и предложения о продаже в рассматриваемом сегменте офисной недвижимости малочисленны, что, прежде всего, связано с неразвитостью рынка.

Выводы по результатам анализа для офисно-делового сегмента недвижимости:

- Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

- Достаточное количество предложений/сделок представлено только по г. Пензе, в остальных районах, городах и сельских поселениях области объем предложений малочислен, а объем совершившихся сделок незначителен, поэтому затруднительно показать реальный уровень цен по объектам коммерческой недвижимости по отдельным муниципальным образованиям Пензенской области.

- Была прослежена зависимость стоимости одного квадратного метра объекта от масштаба его площади. Чем меньше площадь объекта коммерческой недвижимости, тем выше его цена. В Пензе стоимость за квадратный метр крупных объектов больше 200 кв.м ниже на 30-35%, чем объектов небольшой площади.

- Определен диапазон стоимости предложений к продаже офисно-деловой недвижимости в городе Пенза от 8 910 руб./кв.м до 67 556 руб./кв.м, а также средний уровень по городу, который составил 43 726 руб./кв.м.

- Определен диапазон стоимости предложений к продаже офисно-деловой недвижимости в других районах Пензенской области от 108 руб./кв.м до 25 610 руб./кв.м а также средний уровень по районам, который составил 2 579 руб./кв.м.

Рынок производственной недвижимости

Спрос на производственную недвижимость обусловлен достаточно развитыми сферами производства, такими как машиностроение и приборостроение, химическая промышленность, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, пищевая, легкая и текстильная промышленность, промышленность стройматериалов, электроэнергетика. Однако количество предложений помещений промышленного назначения спросу не соответствует. Часть имеющихся производственных объектов устарела и находится в ветхом состоянии.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития и инфраструктуры. Взаимодействие указанных факторов определяет стоимость любого объекта недвижимости.

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В некрупных городах, поселках и селах предложение и спрос на производственную недвижимость не достаточно объемны, или практически отсутствуют. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

В муниципальных образованиях Пензенской области сделки и предложения о продаже в рассматриваемом сегменте производственной недвижимости малочисленны, что, прежде всего, связано с неразвитостью рынка.

Главной особенностью рынка недвижимости производственного назначения является большая разнородность и уникальность объектов производственного назначения, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поскольку количество объектов внутри каждой из подгрупп назначений слишком мало. Так же следует отметить то факт, что большую часть объектов-аналогов использовать для построения корректной модели не представляется возможным. Связано это в первую очередь с тем, что по части объектов отсутствует информация по ряду ценообразующих факторов, таких как местоположение, класс конструктивной системы, текущее состояние и прочие.

Выводы по результатам анализа для производственной недвижимости:

- Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

- Достаточное количество предложений/сделок представлено только по г. Пензе, в остальных районах, городах и сельских поселениях области объем предложений малочислен, а объем совершившихся сделок незначителен, поэтому затруднительно показать реальный уровень цен по объектам производственной недвижимости по отдельным муниципальным образованиям Пензенской области.

- Главной особенностью рынка недвижимости производственного назначения является большая разнородность и уникальность объектов производственного назначения, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поскольку количество объектов внутри каждой из подгрупп назначений слишком мало.

- Определен диапазон стоимости предложений к продаже производственной недвижимости в муниципальных образованиях Пензенской области от 104 руб./кв.м до 59 375 руб./кв.м а также средний уровень по районам, который составил 3 053 руб./кв.м.

Анализ гостиничного комплекса Пензенской области

В Пензенской области рынок коммерческой недвижимости развит недостаточно, а объекты оценки составляют особую группу объектов недвижимости, предназначенных для временного проживания, объекты из которой практически не продаются на открытом рынке. По данным анализа рынка в населенных пунктах Пензенской области найдены единичные предложения к продаже объектов, предназначенных для временного проживания. Также можно отметить, что гостиничная инфраструктура населенных пунктов развита недостаточно. Существует дефицит отелей, отвечающих стандартам.

В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости годы постройки объектов, предназначенных для временного проживания,

находятся в диапазоне: 1867-2011 гг. Износ объектов предназначенных для временного проживания достаточно высок.

Выводы по результатам анализа для гостиничного сегмента недвижимости:

- Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

- Достаточное количество предложений/сделок представлено только по г. Пенза, в остальных районах, городах и сельских поселениях области объем предложений малочислен, а объем совершившихся сделок незначителен, поэтому затруднительно показать реальный уровень цен по объектам коммерческой недвижимости по отдельным муниципальным образованиям Пензенской области.

- Самый высокий показатель 1 кв.м стоимости коммерческой недвижимости в столице области, городских муниципальных образованиях, а также в районах приближенных к центру.

- Главными факторами, влияющими на стоимость строительства новых объектов, являются: функциональное назначение, регион, год ввода в эксплуатацию, объемно-планировочные параметры, преобладающие материалы конструкций, типы инженерных систем, класс конструктивной системы здания.

Средние затраты на строительство 1 куб.м объектов недвижимости в руб. с учетом НДС, предназначенные для временного проживания в Пензенской области на дату оценки, составляют 11 839 руб./куб.м.

В результате анализа рынка недвижимости Пензенской области можно сделать вывод о достаточном уровне развития рынка жилой недвижимости, в результате чего, определение кадастровой стоимости для объектов недвижимости 1 и 2 групп осуществлялось путем построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости.

Рынок нежилой недвижимости развит слабо. Имеющейся объем и качество рыночной информации недостаточны для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости для объектов недвижимости 3-13 групп, в связи, с чем расчет кадастровой стоимости для данных групп объектов недвижимости осуществлялся путем определения их рыночной стоимости.

В ходе анализа рынка недвижимости, по объектам жилой недвижимости были выявлены ценообразующие факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость объектов недвижимости, а именно: Материал стен, Год постройки, Площадь объекта, Расстояние до столицы субъекта, Расстояние до административного центра населенного пункта, Численность населения в населенном пункте, Расстояние до центра муниципального района, городского округа.

Анализ рыночной информации показал, что объекты нежилой недвижимости являются достаточно разнородными и уникальными, и значительная часть из них представляет собой имущественные комплексы. Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого назначения осуществлялся путем определения их рыночной стоимости, преимущественно затратным подходом.

5.2. Кадастровая оценка объектов недвижимости в Пензенской области

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» часть I пункта 7 определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы (рис.29).

1 этап. *Заключение договора на проведение кадастровой оценки.*

Основанием для выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Пензенской области является Государственный контракт на выполнение работ по теме: «Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков)» № 37Д/2012 от 18.06.2012, заключенный между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и Наряд-заказ от 20.06.2012 1/02/ГК №37Д/2012.

Таким образом, исполнителем работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Пензенской области (за исключением земельных участков) в рамках Государственного контракта является Центр оценки и землеустройства по Уральскому и Приволжскому федеральным округам – Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

2 этап. *Формирование перечня объектов оценки.*

На втором этапе проводился анализ перечня объектов оценки. Перечень объектов недвижимости на территории Пензенской области содержит 761673 объектов недвижимости, в том числе 28479 объектов, не подлежащих оценке, содержащиеся в ГКН.

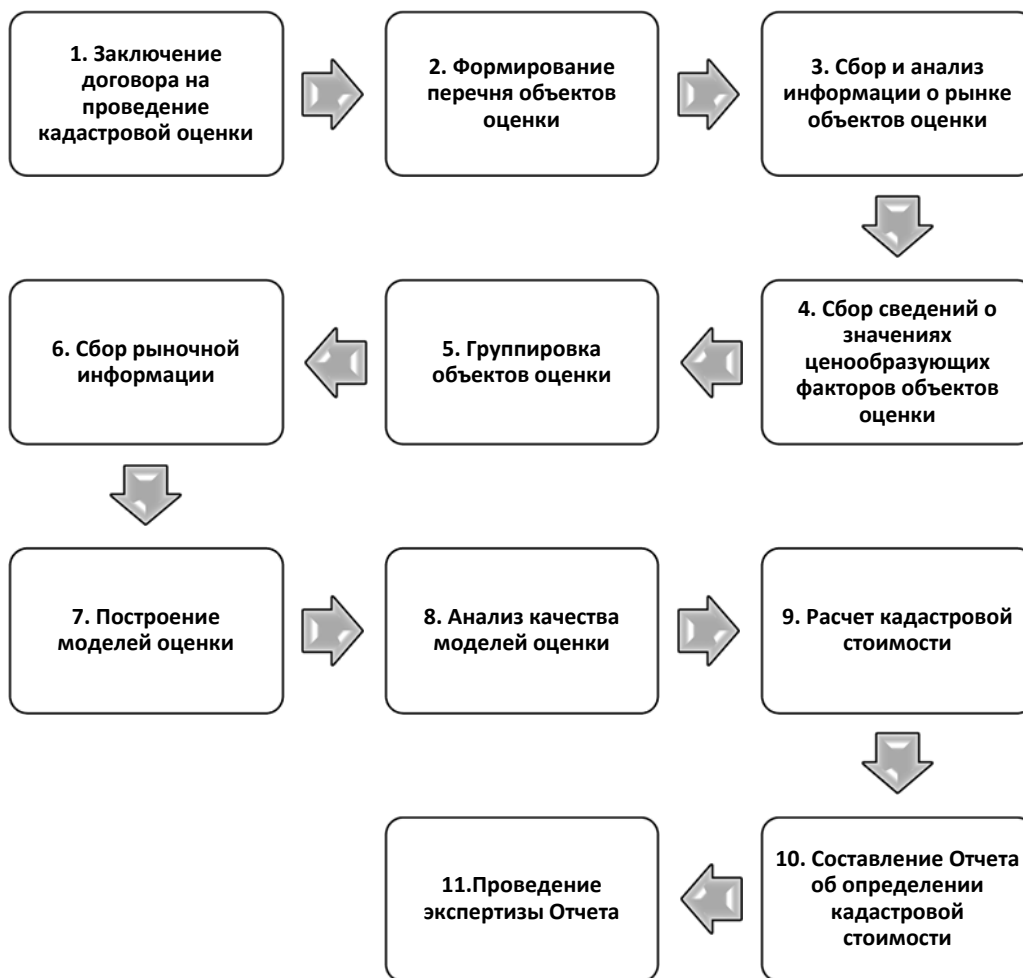


Рис. 29. Этапы определения кадастровой стоимости

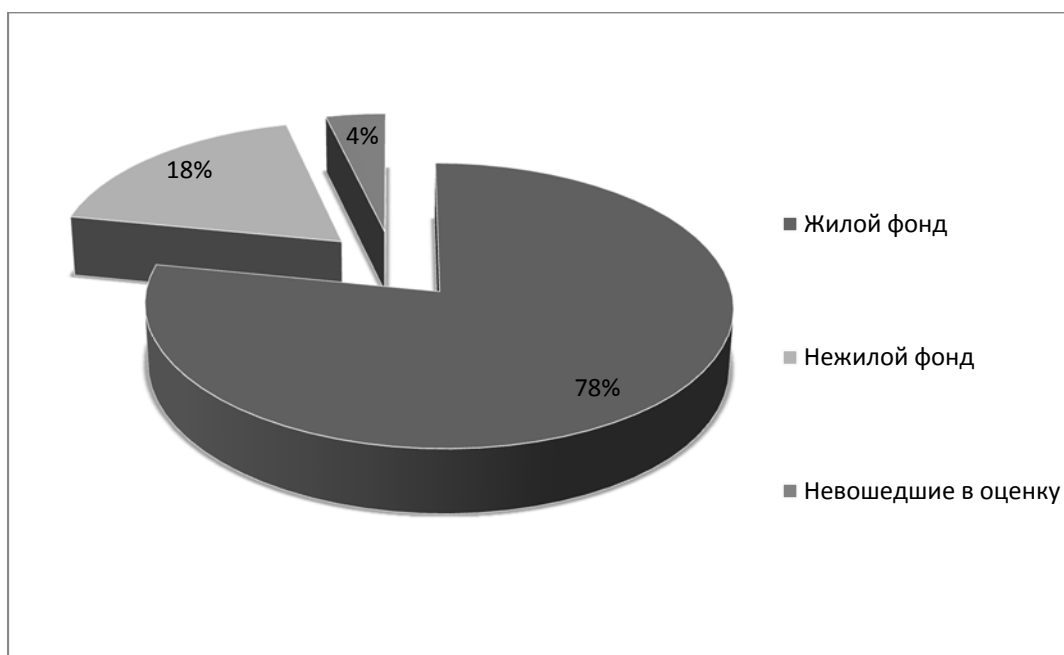


Рис. 30. Распределение объектов недвижимости в Пензенской области

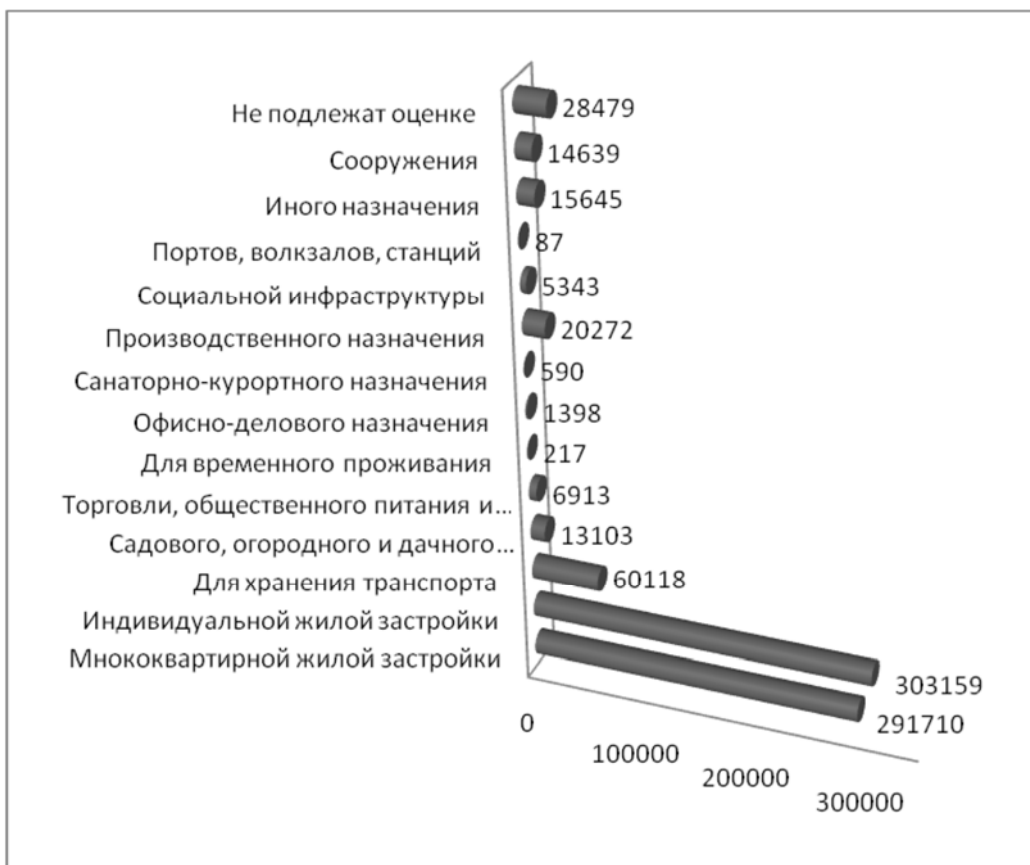


Рис. 31. Распределение объектов недвижимости в Пензенской области по группам



Рис. 32. Группировка объектов недвижимости подлежащих оценке

Наибольшее количество объектов оценки в г.Пензе, на втором месте г.Заречный, на третьем Каменский район. Все объекты оценки разделены на помещения, здания, объекты незавершенного строительства и сооружения. Наибольшее количество 62% составляют помещения, на втором месте здания (36%).

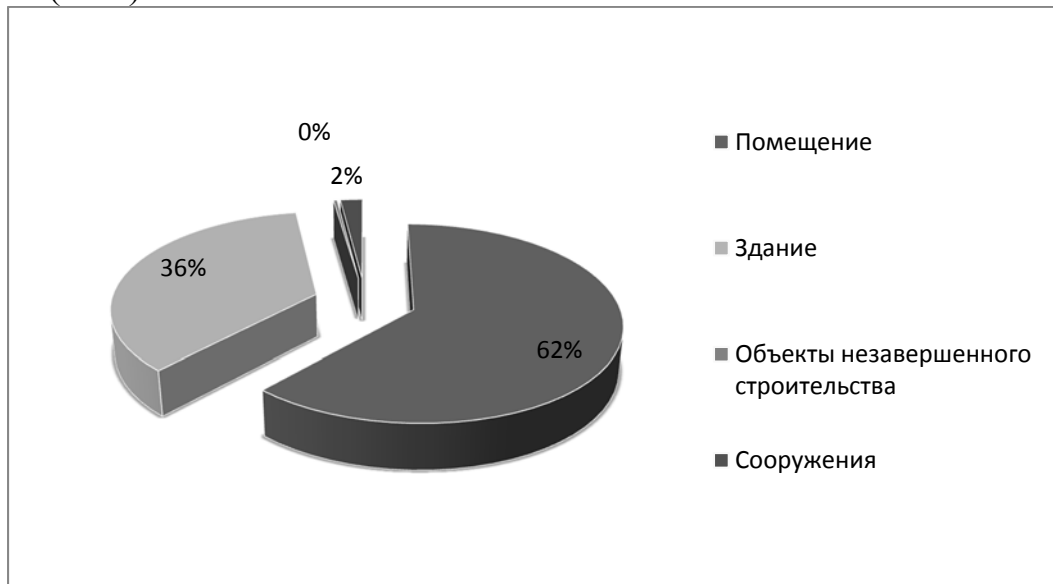


Рис. 33. Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по видам

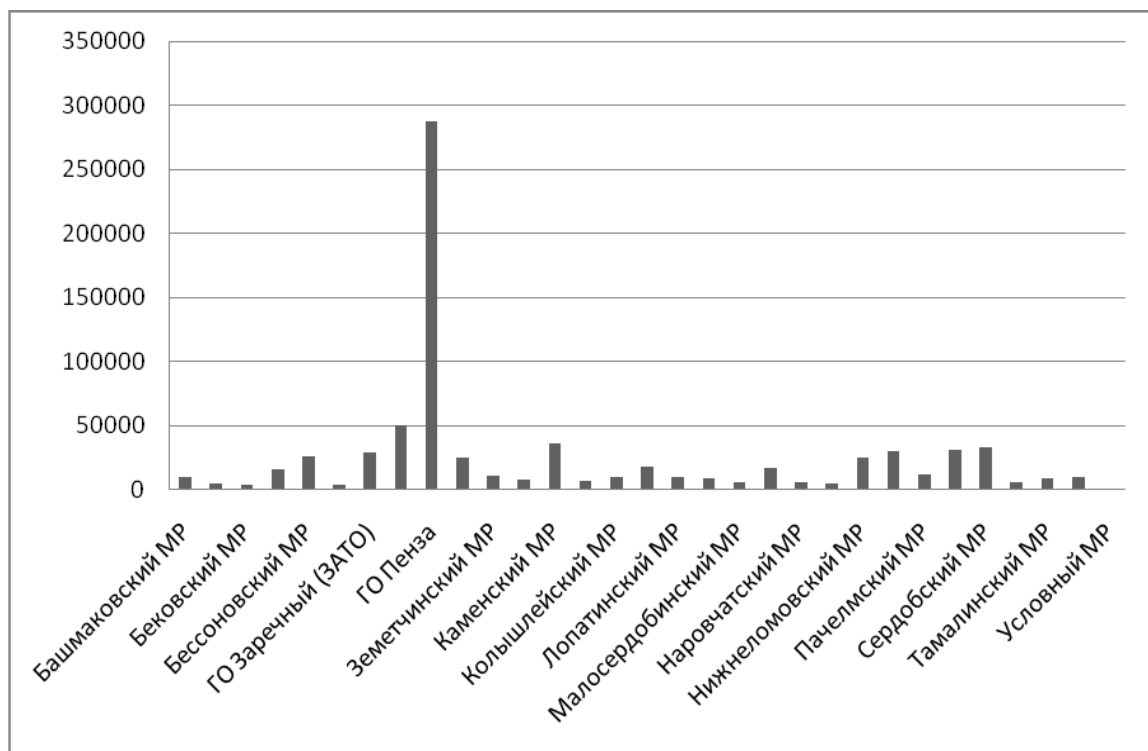


Рис. 34. Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе муниципальных образований по объектам недвижимости Пензенской области

При определении кадастровой стоимости 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 результате анализа было выявлено, что сервитуты, установленные законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, на территории Пензенской области отсутствуют. На территории Пензенской области зарегистрированы частные сервитуты, установленные на основании договоров купли-продажи или соглашений об установлении сервитутов. Данные сервитуты при определении кадастровой стоимости не учитывались.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для целей налогообложения и иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты определения кадастровой стоимости объектов оценки используются для целей предусмотренных законодательством Российской Федерации с момента их утверждения и внесения в государственный кадастр недвижимости.

3 этап. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки.

Для определения ценообразующих факторов, на третьем этапе, проводился анализ рынка недвижимости. Проведен краткий анализ общеэкономического состояния Российской Федерации, территорий на которых расположены объекты оценки. В результате для городских и сельских населенных пунктов определены ценообразующие факторы. Всего на территории Пензенской области определен 31 ценообразующий фактор (прил. 1). Далее проводился анализ рынка недвижимости и на территории области были определены ценообразующие факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость объектов недвижимости. Они использовались при расчете кадастровой стоимости.

В результате анализа рынка недвижимости Пензенской области было определено, что расчет кадастровой стоимости для объектов недвижимости 1 и 2 групп, возможно, осуществить путем построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости. Для нежилой недвижимости рыночной информации недостаточно для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости для объектов недвижимости 3-13 групп, в связи, с чем расчет кадастровой стоимости для данных групп объектов недвижимости осуществлялся путем определения их рыночной стоимости. В ходе анализа рынка недвижимости, по объектам жилой недвижимости были выявлены ценообразующие факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость объектов недвижимости, а именно: Материал стен, Год постройки, Площадь объекта, Расстояние до столицы

субъекта, Расстояние до административного центра населенного пункта, Численность населения в населенном пункте, Расстояние до центра муниципального района, городского округа.

Анализ рыночной информации показал, что объекты нежилой недвижимости являются достаточно разнородными и уникальными, и значительная часть из них представляет собой имущественные комплексы. Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого назначения осуществлялся путем определения их рыночной стоимости, преимущественно затратным подходом.

4 этап. *Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки.*

Сведения о значениях ценообразующих факторов могут быть получены из следующих источников, содержащих достоверную информацию:

- государственный кадастр недвижимости;
- государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- архивы органов технической инвентаризации;
- фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;
- цифровые тематические карты.

5 этап. *Группировка объектов оценки.*

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы.

Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

1 группа «Объекты многоквартирной жилой застройки»

Объекты данной группы представляют собой: многоквартирные жилые здания, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в их состав, в том числе дома, домовладения, основные строения, если назначение здания жилой дом/многоквартирный дом.

К многоквартирным жилым зданиям относятся:

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более);
- среднеэтажные жилые дома (от 4 до 8 этажей, включая мансардный);
- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный).

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

Таким образом, анализируя уровень цен и объем рыночной информации для возможности определения кадастровой стоимости объектов недвижимости путем подстановки в уравнение связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью были сформированы следующие подгруппы, представленные на схеме (рис.35).



Рис. 35. Подгруппы объектов многоквартирной жилой застройки

Представленная группировка позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости.

2 группа «Объекты индивидуальной жилой застройки»

Объекты данной группы представляют собой жилые дома и жилые помещения в них с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

К объектам 2 группы относятся:

- отдельно стоящие жилые дома (жилой дом, дом, домовладение, основное строение) с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства), в том числе коттеджи, таунхаусы, усадебные дома с приквартирными и приусадебными участками и помещения жилого назначения (квартиры, комнаты) в них;

- жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) и жилые помещения (квартиры, комнаты) в них.



Рис. 36. Подгруппы объектов индивидуальной жилой застройки

3 группа «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

Объекты данной группы представляют объекты для хранения автотранспорта и иного транспорта, в том числе гаражи (индивидуальные и кооперативные), автостоянки, крытые парковки, парковочные места и т.д.

К данной подгруппе относятся все гаражи для легковых автомобилей, грузовых автомобилей, специализированной техники, мотоциклов, мопедов, велосипедов, для хранения лодок и т.д.

4 группа «Объекты садового, огородного и дачного строительства»

Объекты данной группы представлены объектами индивидуальной жилой застройки, расположенные на территории садоводческих, огородных, дачных объединений, в том числе в пределах границ (черты) поселений.

5 группа «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения».

Объекты данной группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

6 группа «Объекты, предназначенные для временного проживания»

Объекты данной группы представляют собой объекты недвижимости гостиничного типа, предназначенные для временного проживания: здания и помещения гостиниц и прочие места для временного проживания (отели, мотели), в том числе гостевые дома.

7 группа «Объекты офисно-делового назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты делового и коммерческого назначения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающихся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению.

8 группа «Объекты санаторно-курортного назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты для обеспечения благоприятных условий отдыха и оздоровления населения. К объектам данной группы относятся здания и помещения для отдыхающих, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря.

9 группа «Объекты производственного назначения»

К данной группе относятся объекты материального сектора производства и не включают объекты услуг, торговли, науки.

К объектам 9 группы относят здания и помещения следующих отраслей народного хозяйства:

- здания и помещения, являющиеся частью предприятий промышленного производства;
- здания и помещения сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства;

- здания и помещения рыболовства и рыбоводства;
- здания и помещения строительной отрасли;
- здания и помещения транспорта и связи (за исключением объектов, предназначенных для непосредственного обслуживания населения).

10 группа «Объекты социальной инфраструктуры»

Объекты данной группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Объекты социальной инфраструктуры представляют собой объекты относящейся к социальной сфере. Данные объекты, как правило, находятся в собственности государства и не фигурируют на рынке. Типичные примеры такой недвижимости – здания и сооружения государственных организаций, занимающихся социальным обслуживанием населения бесплатно или на дотациях из бюджета (школы, детские дома и дома престарелых, больницы, вузы, театры и т.п.). К этому сектору примыкают объекты аналогичного назначения (например, детские сады или дома отдыха), которые находились на балансе приватизированных предприятий. В настоящее время такие объекты частично приватизированы ими, а частично остались в государственной собственности. Порядок приватизации предусматривал необходимость передачи подобных объектов, находящихся вне основной территории предприятий, на баланс местных органов власти. Однако фактически часть из них перешла в частную собственность. Такое положение сохранится и в обозримой перспективе.

11 группа «Объекты портов, вокзалов, станций»

Объекты данной группы представляют собой здания и помещения учреждений транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения.

Данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки на подгруппы не делилась.

По итогам проведенного анализа, было отмечено, что рынок недвижимости объектов портов, вокзалов, станций, не развит. Это обусловлено тем, что они относятся к специализированной недвижимости в силу своего специального характера. Такая недвижимость редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов.

12 группа «Объекты иного назначения»

К объектам 12 группы относятся:

- объекты министерства обороны, в том числе бомбоубежища, здания и помещения для производства и хранения взрывчатых веществ и средств взрывания, военного назначения, казармы, иные объекты военного назначения;
- объекты вспомогательного назначения (литера Г): хозяйственные постройки, теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес, гараж для автомобилей сарай, туалеты, постройки для содержания мелкого скота и птицы и т.п., расположенные в садово-дачно-огородных товариществах и при ИЖС;
- объекты, назначение которых не установлено: помещения нежилого и иного назначения, квартиры нежилого и иного назначения, объекты с отсутствующими или некорректными наименования нежилого и иного назначения (с отсутствующим назначением) и т.д.

13 группа «Сооружения»

Объекты данной группы представляют собой объекты, которые согласно данным Перечня объектов оценки по типу объекта относятся к сооружениям.

Данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки была разделена на следующие подгруппы:

- Объекты, назначение которых возможно определить;
- Объекты, назначение которых невозможно определить;
- Мемориалы.

В отличие от других сегментов недвижимости, сооружения, как правило, не могут существовать отдельно от других сегментов недвижимости и являются составной их частью, обеспечивая функционирование зданий. В связи с чем, рынок сооружений не развит.

По итогам проведенного анализа, было отмечено, что рынок недвижимости объектов 3-9,13 группы не развит. Рыночной информации об объектах-аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки. В связи с изложенным, предполагается, что их кадастровая стоимость будет определена на основе рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость объектов 10, 11, 13 группы, назначение которых возможно определить, определялась на основе рыночной стоимости. Кадастровая стоимость объектов 13 группы, назначение которых невозможно определить, а так же мемориалов, определялась иными методами массовой оценки.

6 этап. Сбор рыночной информации.

Сбор рыночной информации об объектах-аналогах, осуществлялся по объектам недвижимости жилого и нежилого назначения по всей территории Пензенской области. Анализ полноты и качества собранной информации об

объектах аналогах, позволяет сделать вывод о том, что количество объектов аналогов по объектам недвижимости жилого назначения, достаточно для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости. В связи с недостаточностью информации об объектах аналогов для объектов недвижимости нежилого назначения, расчет кадастровой стоимости осуществлялся путем определения их рыночной стоимости.

В качестве рыночной ценовой информации были использованы:

- цены сделок (купля-продажа);
- цены предложения (купля-продажа);

При сборе рыночной информации из источников в обязательном порядке учитывалось наличие в объявлении следующих данных:

1. Тип объекта недвижимости;
2. Тип сделки;
3. Местоположение;
4. Муниципальный район, населенный пункт;
5. Улица;
6. Дата объявления;
7. Статус населенного пункта;
8. Текст объявления;
9. Наименование и номер источника;
10. Общая площадь;
11. Полная цена;
12. Статус населенного пункта, расположение относительно черты населенных пунктов;
13. Описание объекта-аналога.

Сбор рыночной информации осуществлялся в разрезе населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов Пензенской области по группам объектов недвижимости.

При анализе информации осуществлялась проверка информации по следующим критериям:

- правильность собранной рыночной информации;
- достоверность собранной рыночной информации;
- полнота собранной рыночной информации;

Проверка правильности собранной рыночной информации:

- проверка собранной рыночной информации на грамматические или фактологические ошибки;

Проверка достоверности собранной рыночной информации:

- проверка существования указанных источников информации;
- проверка на достоверность информации о местоположении объекта, относительно основных магистралей, указанных в данных об объекте;
- проверка на непротиворечивость данных об объекте (одинаковая размерность, правильность соотношений между факторами стоимости);

- проверка даты объявления на актуальность;

Проверка полноты рыночной информации:

- проверка на наличие значений ценообразующих факторов необходимых для оценки у всех объектов-аналогов.

В ходе работ по сбору рыночной информации были выявлены выбросы. Наличие в исходной рыночной информации выбросов обусловлено рядом причин. Одна из них – недостоверные сведения об объектах аналогах в источниках.

Так как по объектам недвижимости жилого назначения кадастровая стоимость определяется путем построения статистических моделей, анализ и обработка информации по объектам аналогам осуществлялась следующим образом.

1. Все объекты-аналоги были разделены на две группы:

Группа 1 Квартыры (часть квартиры, комнаты);

Группа 2 Индивидуальный жилой фонд.

2. Каждому объекту аналогу, присваивается уникальный идентификационный код, который сохраняется за объектом в базе данных, на цифровых кадастровых картах, в названии источника информации об объекте.

3. В дальнейшем собранная рыночная информация подвергалась статистическому анализу, обработке с приведением сведений к единому виду.

4. Далее осуществлялась проверка и анализ рыночной информации на предмет наличия экстремальных значений (выбросов).

Если качественные значения ценообразующих факторов могут быть упорядочены по силе их влияния на кадастровую стоимость объектов оценки, то упорядочение по величине приписываемых числовых значений должно совпадать с упорядочением по силе влияния значений факторов на кадастровую стоимость.

Если значение какого-либо качественного ценообразующего фактора для объекта-аналога не может быть описано кодами, использованными при кодировке информации о значениях качественных ценообразующих факторов объектов оценки, то данное значение описывается наиболее близким (по смыслу, значению) кодом, использованным при кодировке информации о значениях качественных ценообразующих факторов объектов оценки.

Анализ показал, что материал стен влияет на стоимость жилья. Это связано с различной группой капитальности зданий, а также стоимостью материалов и строительства.

Материал наружных стен, является одним из основных параметров, определяющим стоимость квартиры. В соответствии с данным признаком классификации выделяют дома:

- деревянные;
- блочные (монолитные),
- панельные;
- кирпичные.

Несмотря на активное развитие новых форм блочного и панельного домостроения, кирпичные дома остаются наиболее престижными.

Панельное домостроение популярно за счет низкой цены и большой скорости возведения домов. Однако качеством панельное строительство, как и прежде, уступает кирпичному и монолитному.

Кирпичное жилье – комфортно, надежно, экологично и удобно. Но наряду с достоинствами есть и недостатки – дороговизна и длительность строительного цикла. На сегодняшний день на рынке строящегося жилья практически нет предложений по кирпичному жилью.

7 этап. *Построение моделей оценки.*

В зависимости от принадлежности объекта оценки к той или иной группе, а также учитывая полноту и качество собранной рыночной информации, для каждой группы объектов оценки, определяются методы оценки на основе подходов к оценке.

8 этап. *Анализ качества моделей оценки.*

9 этап. *Расчет кадастровой стоимости объектов оценки.*

10 этап. *Составление Отчета об определении кадастровой стоимости.*

По итогам расчета кадастровой стоимости объектов оценки Центром оценки и землеустройства по Уральскому и Приволжскому федеральным округам – филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» сформирован Отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Пензенской области.

11 этап. *Проведение экспертизы отчета.*

Экспертиза отчета получила положительное экспертное заключение. В нем содержится подтверждение о стоимости объектов оценки, определенной оценщиком в отчете, в том числе вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Таким образом, на территории Пензенской области поэтапно, в соответствии с частью I пункта 7 Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 « Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», была проведена кадастровая оценка объектов недвижимости.

2.3 Порядок расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости в Пензенской области

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости в Пензенской области осуществлялся на 7-9 этапах.

Построение моделей оценки. В зависимости от принадлежности объекта оценки к той или иной группе, а также учитывая полноту и качество собранной рыночной информации, для каждой группы объектов оценки, определяются методы оценки на основе подходов к оценке.

**Применимость подходов к оценке
и обоснование выбора методов оценки**

Группа 1 Объекты многоквартирной жилой застройки

Группа 2 Объекты индивидуальной жилой застройки

Т а б л и ц а 1

Применимость доходного подхода для объектов многоквартирной
и индивидуальной жилой застройки

Критерии, определяющие возможность использования доходного подхода	Значение критерия, да/нет
Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить	Нет
Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие расходы, связанные с объектом оценки	Нет

Использование доходного подхода при оценке объекта оценки возможно при наличии информации, позволяющей определить ожидаемые доходы и расходы при его функционировании. Поскольку информация о количественных и качественных характеристиках земельного участка и наиболее вероятное значение стоимостной доли земельного участка в стоимости объекта недвижимости отсутствует, применение доходного подхода в рамках настоящей оценки не представляется возможным.

Т а б л и ц а 2

Применимость затратного подхода для объектов многоквартирной
и индивидуальной жилой застройки

Критерии, определяющие возможность использования затратного подхода	Значение критерия, да/нет
Возможность замены объекта оценки, который является точной копией объекта оценки	Нет
Возможность замены объекта оценки, который имеет аналогичные свойства	Да

Затратный подход при определении рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии точности определения размера затрат на замещение либо воспроизводство и точности учета износа и устаревания. При оценке затратный подход не применялся.

Применимость сравнительного подхода для объектов многоквартирной
и индивидуальной жилой застройки

Критерии, определяющие возможность использования сравнительного подхода	Значение критерия, да/нет
Наличие достоверной и доступной информации о ценах объектов-аналогов	Да
Наличие достоверной и доступной информации о характеристиках объектов-аналогов	Да

Сравнительный подход используется при наличии достоверной и доступной информации о ценах предложений (ценах сделок) на объекты недвижимости сходных с объектом оценки. Проведенный сбор и анализ рыночной информации показал, что рынок продажи объектов недвижимости жилого назначения в многоквартирных жилых домах аналогичных объектам оценки на территории субъекта РФ развит достаточно хорошо.

Также необходимо отметить, что в соответствии с ст. 20 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО №4), при наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки, расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

Таким образом, в рамках настоящей оценки не выявлены ограничения в применении сравнительного подхода (метод сравнения продаж) с использованием достаточной и достоверной статистической информации о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.

Для целей оценки, для объектов оценки, отнесенных к группе объектов многоквартирной жилой застройки, кадастровая стоимость определяется путем математического моделирования стоимости на основе сравнительного подхода.

Для объектов оценки, отнесенных к прочим группам объектов недвижимости (за исключением объектов незавершенного строительства, объектов 12 группы, объектов 13 группы, назначение которых невозможно определить, а так же мемориалов), кадастровая стоимость рассчитывается путем определения рыночной стоимости.

Определение кадастровой стоимости методами статистического моделирования в соответствии с процессом оценки осуществляется для следующих групп объектов недвижимости:

Объекты многоквартирной жилой застройки.

Объекты индивидуальной жилой застройки.

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-

регрессионным. Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов недвижимости на основе экспертного мнения. Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения статистической модели тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости.

Для построения статистической модели, выбор ценообразующих факторов осуществляется исходя из следующих критериев:

- корректность направления влияния ценообразующего фактора. Например, для факторов, учитывающих расстояние до объекта, как, например, удаленность объекта от административного центра населенного пункта, существует обратная взаимосвязь между расстоянием до центра и стоимостью объекта оценки (т.е. чем больше величина данного фактора, тем ниже стоимость);

- в статистическую модель включаются ценообразующие факторы с высоким влиянием. Влияние ценообразующего фактора на объекты оценки основано на анализе актуального рынка недвижимости и математического анализа. Как правило, показателем высокого влияния является высокое значение коэффициента значимости. При этом низкий показатель коэффициента значимости может свидетельствовать о наличии нелинейной зависимости;

- проводится анализ рыночной информации на предмет репрезентативности. Экспертный выбор в ряде случаев ценообразующих факторов, являющихся нерепрезентативными, обосновывается важностью учета данных факторов наряду с объективной невозможностью проведения дополнительного сбора рыночной информации или перегруппировки. В случае, когда диапазон значений ценообразующего фактора, являющегося нерепрезентативным, в рыночной выборке объектов-аналогов уже диапазона значений фактора в исходной выборке объектов оценки, а также распределение значений ценообразующего фактора в рыночной и исходной выборках (в диапазоне их пересечения) различается незначительно, данный фактор, безусловно, принимается для расчетов. Это обосновывается тем, что, чем более широко представлены значения какого-либо ценообразующего фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости объекта оценки от данного фактора;

- выбранный состав ценообразующих факторов приводит к максимальному значению коэффициента детерминации с соблюдением пороговых значений остальных статистических показателей, таких как среднеквадратичная ошибка, средняя относительная погрешность, отношение суммы невязок к средней стоимости, критерий Фишера.

Также рассчитывается коэффициент дисперсии, коэффициент распределения, а также иные коэффициенты, необходимые для построения статистической модели.

Таким образом, выбор ценообразующих факторов для включения их в модель, осуществляется на основе качественного анализа. Введение в статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости большого числа ценообразующих факторов не целесообразно, так как правильнее отбирать небольшое число основных факторов, находящихся в корреляционной связи с выбранным функциональным показателем – кадастровой стоимостью.

На основании приведенных выше критериев осуществляется отбор моделей, обладающих приемлемым качеством. Модель обладает приемлемым качеством, если её показатели качества находятся в пределах, указанных в табл. 4.

Т а б л и ц а 4

Критерии отбора качественных моделей расчета

№ п/п	Критерии качества	Обучающая выборка	Контрольная выборка
1. Объекты многоквартирной жилой застройки			
1	Средняя относительная погрешность оценки	$\leq 15\%$	Увеличение в 2 раза, но не более 20%
2	Коэффициент детерминации	$\geq 0,7$	$\geq 0,60$
3	Среднеквадратичная ошибка	$\leq 15\%$	$\leq 20\%$
4	Коэффициент дисперсии (COD)	20	20
5	Ценовой дифференциал (PRD)	1,2	1,2
6	Отношение суммы невязок к средней стоимости	$\leq 10\%$	Увеличение в 2 раза, но не более 15%
2. Объекты индивидуальной жилой застройки			
1	Средняя относительная погрешность оценки	$\leq 25\%$	Увеличение в 1,5 раза, но не более 30%
2	Коэффициент детерминации	$\geq 0,65$	$\geq 0,60$
3	Среднеквадратичная ошибка	$\leq 25\%$	$\leq 30\%$
4	Коэффициент дисперсии (COD)	20	20
5	Ценовой дифференциал (PRD)	1,2	1,2
6	Отношение суммы невязок к средней стоимости	$\leq 15\%$	Увеличение в 2 раза, но не более 20%

При несоответствии модели какому-либо критерию качества она удаляется из последующего рассмотрения.

В случае если в результате отбора моделей по критериям качества была отобрана более чем одна модель, то среди отобранных моделей находят модель с наименьшим значением средней относительной погрешности оценки $\delta_{ср}$ и модели с показателем $\delta_{ср}$, отличающимся от минимального не более чем на 15%.

В случае если была отобрана более чем одна модель, отбирают модель с наибольшим коэффициентом детерминации R^2 , а также модели, показатель R^2 которых отличается от наибольшего, не более чем на 15%.

В случае если была отобрана более чем одна модель, отбирается модель с меньшим значением среднеквадратичной ошибки оценки SEE.

Расчет кадастровой стоимости объектов оценки.

Для объектов недвижимости группы 1 «Объекты многоквартирной жилой застройки» и объектов недвижимости группы 2 «Объекты индивидуальной жилой застройки» удельный показатель кадастровой стоимости объектов оценки, определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих объекту оценки, в наиболее качественную статистически значимую модель оценки пример определения УПКС на основе построения модели.

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь объекта оценки.

На дату оценки, в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 №221-ФЗ, на территории Российской Федерации осуществляется отдельный кадастровый учет земельных участков и зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства. Объектами оценки являются объекты недвижимости – здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства за исключением земельных участков на которых они расположены.

Таким образом, учитывая особенности проведения настоящей оценки, в связи с тем, что объекты аналоги, используемые для целей определения стоимости по объектам оценки, относящиеся к индивидуальной жилой застройке, преимущественно представляют собой единый объект недвижимости, т.е. земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями и прочими улучшениями. Для целей оценки до построения статистических моделей из стоимости единых объектов недвижимости индивидуальной жилой застройки была исключена доля, приходящаяся на земельный участок. Для этих целей определено наиболее вероятное значение доли улучшений в стоимости единого объекта недвижимости. Для объектов оценки, относящихся к многоквартирной жилой застройке, доля улучшений в стоимости единого объекта недвижимости не определяется, так как объекты аналоги (помещения) соответствуют объектам оценки (помещениям).

Для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Пензенской области у администраций муниципальных образований (городских) округов запрашивалась информация о наличии в границах муниципальных образований (городских округов) аварийного (ветхого) жилья.

Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда, признанных аварийным или ветхим осуществлялся следующим образом.

Проанализирована информация, полученная от администраций муниципальных образований (городских округов), и сопоставлена с перечнем объектов оценки.

Аварийное состояние здания – состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

При этом, аварийное состояние несущих конструкций здания – состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих. Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной. Необходимо заметить, что аварийное жилье имеет деформации и повреждения несущих конструкций и проживание в данном жилом помещении опасно для жизни ввиду реальной возможности обрушения.

Корректировка на аварийность здания (коэффициент пригодности) определялась в соответствии со следующим алгоритмом:

1. Принять физический износ объектов-аналогов и объектов оценки, не являющимися аварийными (ветхими) объектами, как хорошее, и приравнять к 40 %.

Т а б л и ц а 5

Ориентировочная оценка физического износа недвижимости

Физический износ %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
1	2	3
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы ликвидации. Износ кладки стен характеризуются трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями по горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступней

1	2	3
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытий пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступней, перекосы маршей, щелей между ступнями
81-100	Здания в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

1. Согласно табл. 5, для аварийного (ветхого) жилья характерен износ, превышающий 81%. Принимаем степень физического износа на уровне 81%, как минимальное значение для отнесения жилья к аварийному (ветхому).

2. Корректировка на состояние объекта (аварийное (ветхое)) составит:

$$(100\% - 81\%) / (100\% - 40\%) = 0,32. \quad (22)$$

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает моделирование на основе рассчитанных удельных показателей смежной группы (подгруппы). Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости основывается на сравнительном подходе.

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости применяется для расчета:

- 1) подгруппы «Объекты незавершенного строительства» в рамках 1-10 группы;
- 2) подгруппы «Здания» в рамках 1 группы;
- 3) подгруппы «Объекты с отсутствующими или некорректными характеристиками» в рамках 1 и 2 группы;
- 4) подгруппы «Объекты с неопределенным местоположением» в рамках 1 и 2 группы;
- 5) 12 группы «Объекты иного назначения».

Моделирование на базе удельной кадастровой стоимости предполагает определение кадастровой стоимости путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения, определенного с учетом местоположения, на его площадь, с учетом материала стен (при наличии информации).

Для корректного применения метода УПКС необходимо провести группировку и кодировку ценообразующего фактора «Материал стен». Степень готовности объектов подгруппы «Объекты незавершенного строительства» в рамках каждой группы принимается на уровне 50 %, если не установлено иное.

По итогам проведенного анализа выявлено, что рынок недвижимости: 3 группы «Объекты, предназначенные для хранения транспорта», 4 группы «Объекты садового, огородного и дачного строительства», 5 группы «Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения», 6 группы «Объекты, предназначенные для временного проживания», 7 группы «Объекты офисно-делового назначения», 8 группы «Объекты санаторно-курортного назначения», 9 группы «Объекты производственного назначения», 10 группы «Объекты социальной инфраструктуры», 11 группы «Объекты портов, вокзалов, станций», 13 группы «Сооружения» не развит. Рыночной информации об объектах-аналогах недостаточно для построения статистической модели оценки. На основании вышеизложенного, кадастровая стоимость объектов недвижимости выше перечисленных групп, определяется путем расчета их рыночной стоимости.

Расчет стоимости объектов 13 группы «Сооружения, назначение которых определить не возможно»

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа и устаревания оцениваемого объекта.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на стоимости воспроизводства замещения. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии, машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под стоимостью воспроизводства подразумевают сумму затрат, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа и устаревания объекта оценки.

Стоимость замещения определяется затратами на создание объекта, аналогичного объекту оценки, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа и устаревания объекта оценки.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- Определение затрат на замещение/воспроизводство объекта оценки.
- Расчет физического износа и функционального и внешнего устаревания (далее – накопленное устаревание).
- Определение стоимости земельного участка.
- Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости путем корректировки затрат на замещение/воспроизводство на накопленное устаревание с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Ввиду того, что в рамках настоящей оценки стоимость объектов оценки определялась без учета земельных участков, при определении стоимости сооружений стоимость земельных участков не суммировалась.

Степень износа сооружения при отсутствии данных о назначении сооружения соответствует максимально допустимому, при условии функционирования сооружения, и составляет 70%.

Функциональное устаревание – это уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов оценки. В связи с тем, что были определены затраты на замещение, предполагается, что такие затраты соответствуют затратам на строительство объекта соответствующего всем современным требованиям. Исходя из сделанного допущения, что объекты оценки в целом соответствуют объектам аналогом, а представленные на рынке объекты недвижимости, как правило, соответствуют нормам, предъявляемым к ним, объекты оценки не имеют функционального устаревания.

Внешнее (экономическое) устаревание определяет уменьшение полезности оцениваемого имущества в результате действия внешних факторов – рыночных, финансовых, законодательных, экологических и прочих условий функционирования.

Оцениваемые объекты выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Таким образом, признаков функционального устаревания объектов оценки не выявлено.

Величина функционального устаревания принимается равной 0%.

За последние годы не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объектов оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объектов оценки в данный период также не зафиксированы. Таким образом, внешнее устаревание у объектов оценки отсутствует.

Величина экономического устаревания принимается равной 0%.

Результатом является кадастровая стоимость. Удельный показатель кадастровой стоимости определялся от кадастровой стоимости в следующем порядке:

1. Кадастровая стоимость делилась на площадь или на другой количественный параметр сооружения (высота, объем, протяженность и т.п.).

2. В случае отсутствия количественного показателя сооружения удельный показатель кадастровой стоимости приравнивался к кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости подгруппы «Мемориальные сооружения» 13 группы «Сооружения»

Выявление объектов, входящих в подгруппу Сооружения (Мемориальные сооружения)» производилось по критерию – «назначение объекта», которое определялось в рамках перечня по столбцам «Назначение сооружения», а также «Наименование».

В подгруппу входят объекты, которые в большинстве своем используются под некоммерческие цели, то есть не имеют свободного обращения на рынке. Объекты носят символическое значение, не облагаются налогами.

Рассчитать рыночную стоимость таких объектов не возможно. Таким образом, рыночная стоимость, определяемая для установления кадастровой стоимости для целей налогообложения объектов оценки 13, входящих в подгруппу Сооружения (Мемориальные сооружения)», была установлена на уровне 1 руб., по аналогии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 г. № 39. В ст. 2.5 II Раздела Методических указаний регламентируется, что «Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.16 настоящих Методических указаний, не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок». В ст. 1.2.16 регламентируется вид разрешенного использования «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».

Также необходимо добавить, что приравнивание кадастровой стоимости к одному рублю вызвано следующими причинами:

– методические указания и оценка, проводимая в рамках настоящего Отчета, преследует одни и те же цели, назначение и сходное предполагаемое использование результатов;

– был использован принцип преемственности методик расчета;

– преимущественно объекты оценки 13 группы (Мемориальные сооружения) располагаются на землях.

Результатом является номинальная стоимость. Удельный показатель номинальной стоимости определялся от номинальной стоимости в следующем порядке:

1. Номинальная стоимость делилась на площадь или на другой количественный параметр сооружения (высота, объем, протяженность и т.п.).

2. В случае отсутствия количественного показателя сооружения удельный показатель номинальной стоимости приравнивался к номинальной стоимости.

В связи с тем, что при расчете кадастровой стоимости объектов оценки 1 и 2 группы, для каждого объекта оценки применялся единственный метод расчета в рамках сравнительного подхода, процедура согласования результатов для 1 и 2 группы не требуется.

Кадастровая стоимость объектов незавершенного строительства 3-10 группы, всех объектов 12 группы, объектов 13 группы, назначение которых невозможно определить, а так же мемориалов, так же определялась одним подходом. Вследствие этого согласование результатов для данных объектов не проводилось.

В рамках подгрупп «Здания и помещения» 3-11 групп и подгруппы «Объекты, назначение которых возможно определить» 13 группы согласование результатов оценки проводится.

Расчет средних взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости выполнялся для каждого кадастрового квартала, расположенного в границах муниципальных образований (городских округов) на основании определенных (рассчитанных) значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Пензенской области.

6. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

По итогам расчета кадастровой стоимости объектов капитального строительства, в разрезе городских населенных пунктов и муниципальных образований, был проведен анализ результатов расчета кадастровой стоимости для всех групп объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость объектов 1 группы многоквартирной жилой застройки, составляющих 38% от общего перечня объектов, расположенных на территории Пензенской области варьирует от 2217,53 руб. за кв.м (Пачелмский район) до 72387,84 руб. за кв.м (г.Заречный). Средние УПКС в районах варьируют от 7426,49 руб. за кв.м (Бековский район) до 39733,67 руб. за кв.м (г.Пенза). Наиболее приближены к максимальному среднему УПКС Бессоновский, Пензенский и Шемышейский районы, т.к. они составляют городскую агломерацию г.Пензы. Немного ниже УПКС в Городищенском, Каменском, Кузнецком, Мокшанском, Сосновоборском и Спасском районах Пензенской области, имеющих благоприятное местоположение относительно г.Пензы, граничащих с районами, составляющими городскую агломерацию г.Пензы. Самый низкий УПКС в Бековском районе (7426,49 руб. за кв.м) (рис.37).

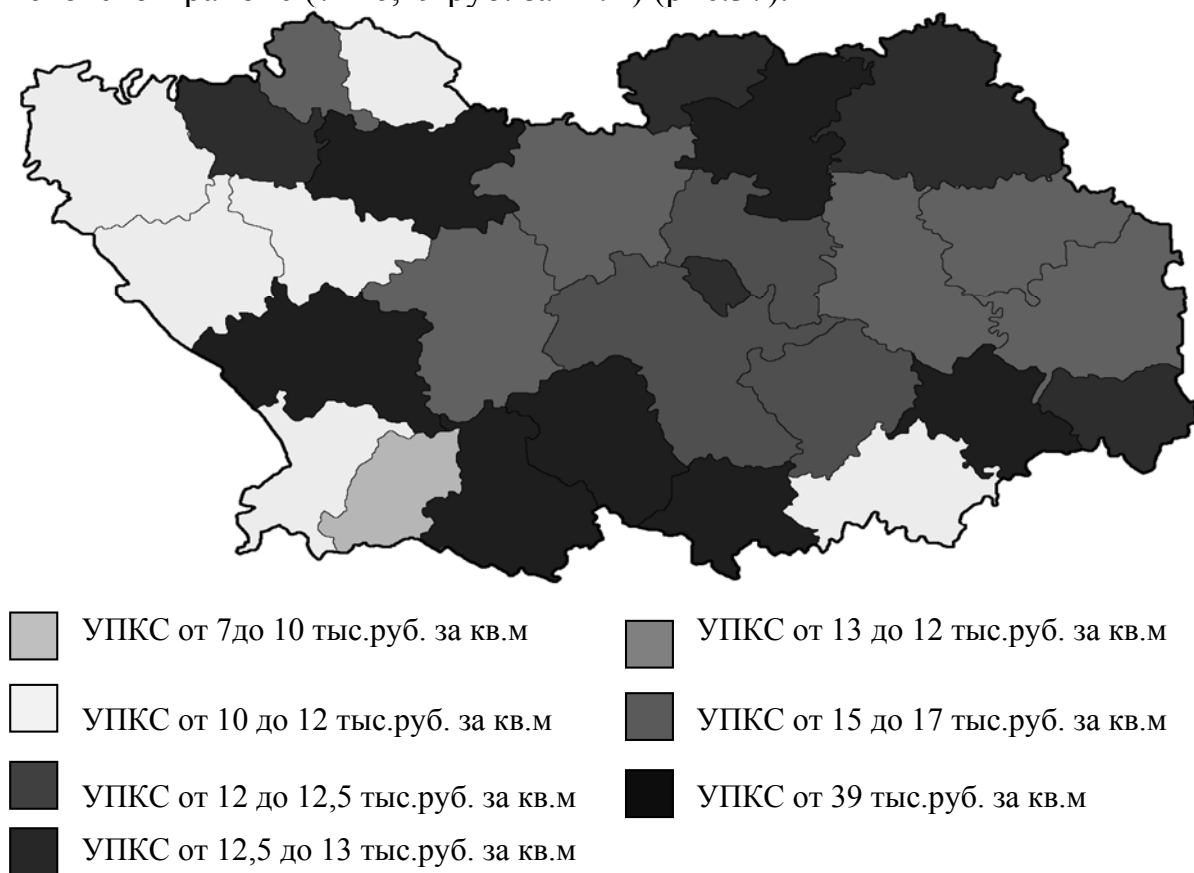


Рис.37. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки (1 группа)

2 группа – объекты индивидуальной жилой застройки является самой многочисленной по количеству объектов оценки и составляет 40 % от общего числа. Минимальный удельный показатель кадастровой стоимости в Земетчинском районе (1485,90 руб. за кв.м), максимальный в г.Пенза (31408,57 руб. за кв.м). Средние показатели варьируют от 6670,08 руб. за кв.м (Неверкинский район) до 18 393, 78 руб. за кв.м (г.Пенза). Наиболее приближен к максимальному, показатель кадастровой стоимости в Кузнецком районе (11988,44 руб. за кв.м). Это объясняется высокой численностью населения в районе, и хорошо развитой инфраструктурой. Городищенский, Лунинский, Мокшанский, Пензенский и Шемышейский районы (средние УПКС от 9 до 11 тыс. руб. за кв.м) со средней численностью населения, относительно близко расположены к центру области г.Пенза, составляют городскую агломерацию. В Вадинском, Камешкирском, Лопатинском, Малосердобинском, Наровчатском и Неверкинском районах наиболее низкие УПКС, это объясняется, по моему мнению, удаленным местоположением от районного центра, расположением их на окраине области, и малой интенсивностью индивидуального жилого строительства в настоящее время (рис.38).

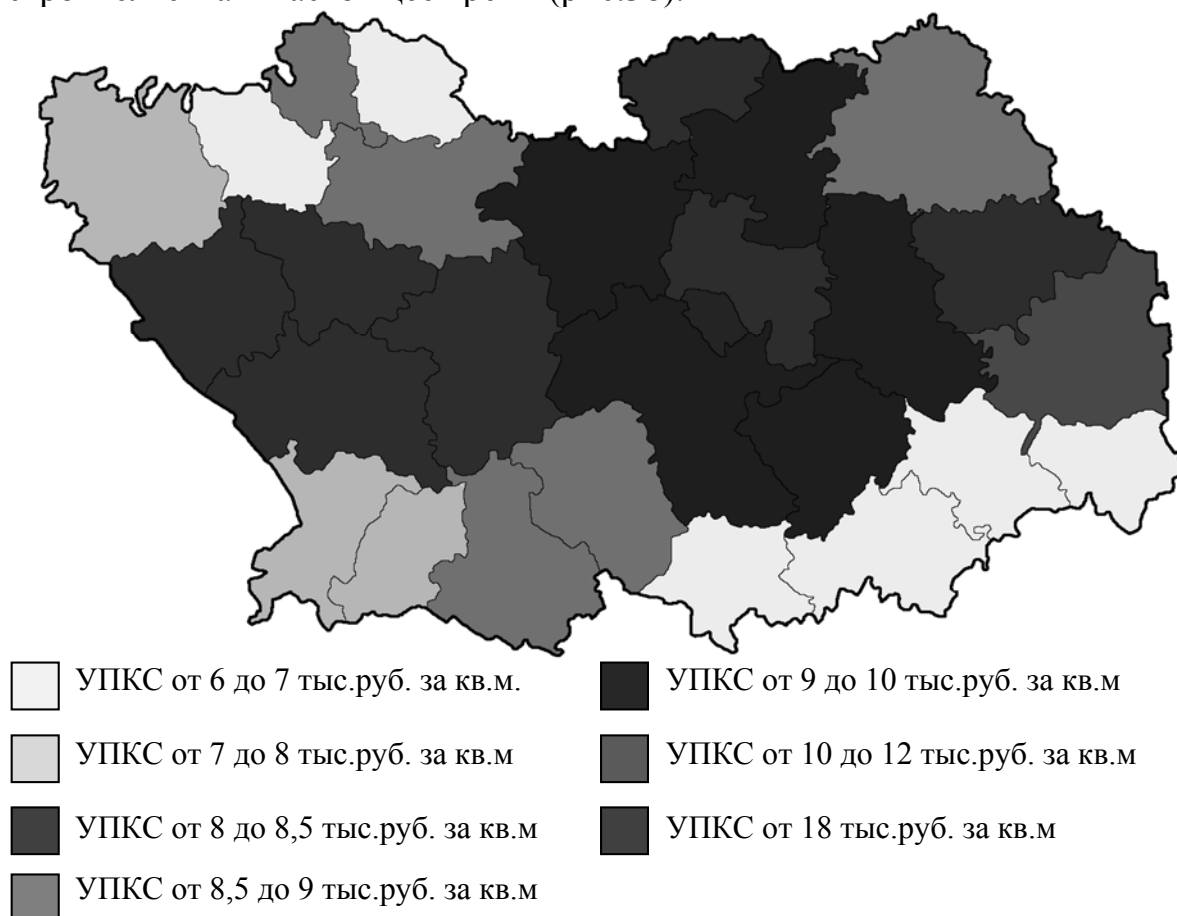


Рис.38. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов недвижимости индивидуальной жилой застройки (2 группа)

3 группа – объекты недвижимости, предназначенные для хранения транспорта, составляют 8% от общего числа. Минимальный УПКС в Спасском и Малосердобинском районах (714,90 руб. за кв.м), максимальный в г.Пензе (14475 руб. за кв.м). Средние УПКС варьируют от 1592,07 руб. за кв.м (Спасский район) до 11287,07 руб. за кв.м (г.Пенза). Средний УПКС в Пензенском районе наиболее приближен к максимальному (4463,88 руб. за кв.м). Минимальные средние УПКС в Спасском и Пачелмском районах (рис.39).

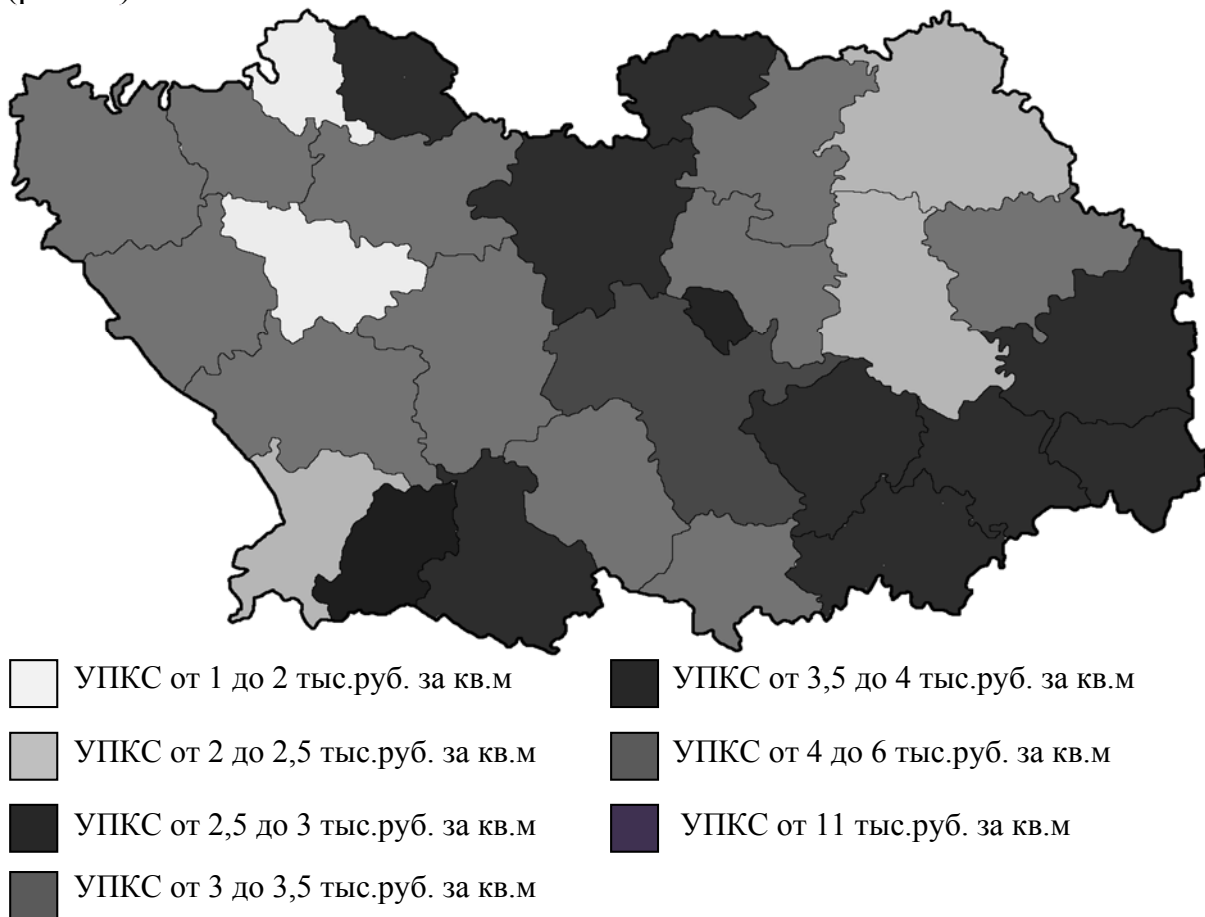


Рис.39. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов недвижимости предназначенных для хранения транспорта (3 группа)

4 группа объектов садового, огородного и дачного строительства составляет 1% от общего числа. Минимальный УПКС в Каменском, Кузнецком, Нижнеломовском и Пензенском районах (582,81 руб. за кв.м), максимальный УПКС в г.Пенза (20171,86 руб. за кв.м). Средние УПКС варьируют от 875,15 руб. за кв.м (Спасский район) до 7955,23 руб. за кв.м (г.Пенза). Так же максимальные УПКС в Бессоновском, Городищенском, Мокшанском, это объясняется близким расположением к районному центру и тем самым развитостью дачного строительства в этих районах. Минимальный УПКС в Спасском районе, расположенном на Северо-Западе области и удаленностью от районного центра, низким развитием дачного

строительства. В Камешкирском, Малосердобинском, Наровчатском, Неверкинском, Сосновборском и Тамалинском районе отсутствуют объекты оценки по данной группе (рис.40).

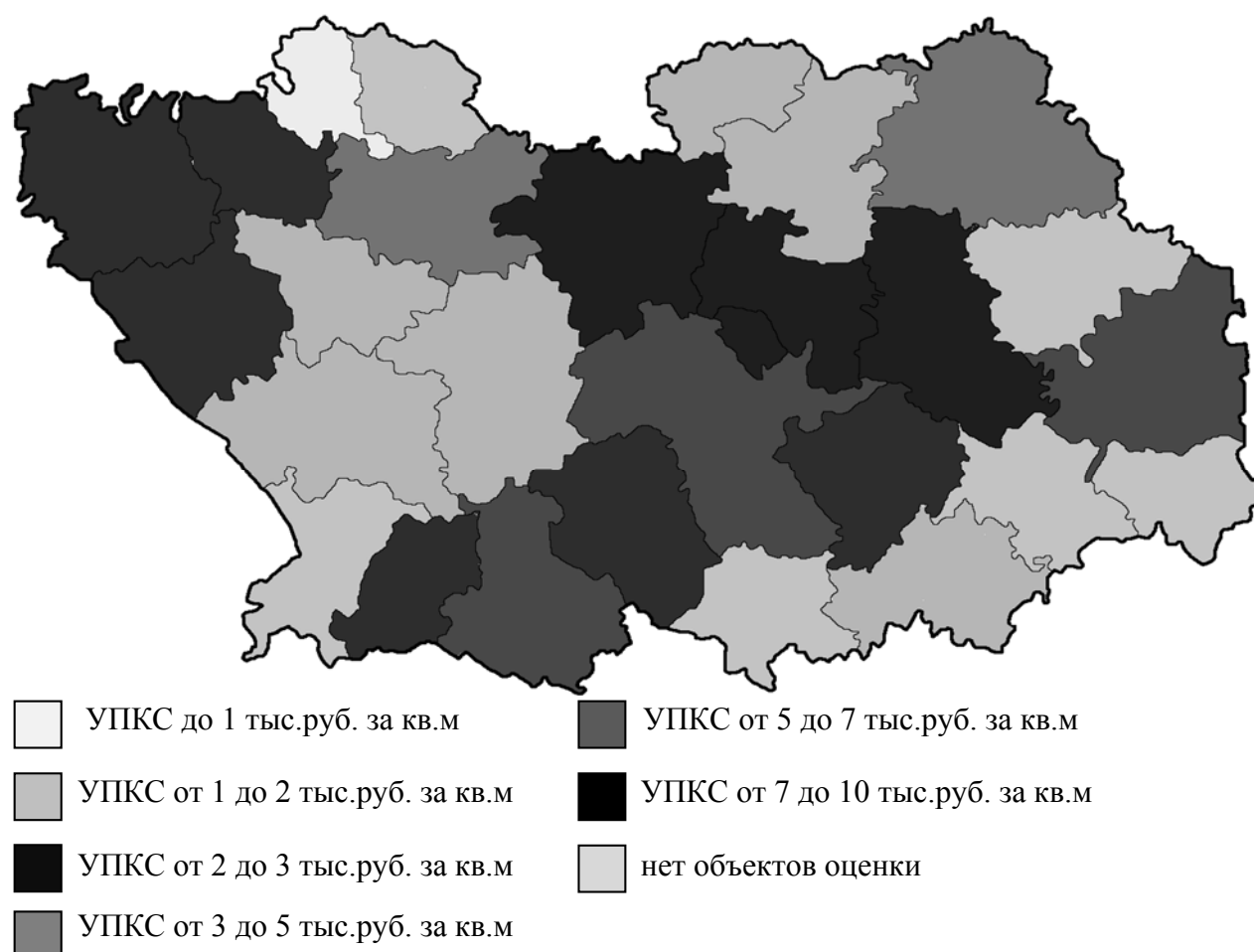


Рис.40. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов садового, огородного и дачного строительства (4 группа)

5 группа объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения, составляет менее 1% от общего числа объектов оценки. Минимальный УПКС в Камешкирском районе (1059,17 руб. за кв.м), максимальный УПКС в г. Пенза (62031,21 руб. за кв.м). Средние УПКС варьируют от 8985,83 руб. за кв.м. (Наровчатский район) до 26081,10 руб. за кв.м (г.Пенза). Высокие УПКС в Иссинском, Каменском, Кузнецком, Мокшанском районах, с достаточно высоким развитием сервиса и обслуживания, что обусловлено прохождением крупных транспортных путей через данные районы, высокой численностью населения, близким расположением к районному центру (рис.41).

6 группа объекты, предназначенные для временного проживания, составляющая менее 1% от общего числа объектов оценки. К ним относятся здания и помещения гостиниц и прочие места для временного проживания

(отели, мотели), в том числе гостевые дома. Минимальный УПКС в Пачелмском районе (5361,16 руб. за кв.м), максимальный в г. Пенза (35422,19 руб. за кв.м). Средние УПКС варьируют от 4925,49 руб. за кв.м (Камешкирский район) до 22860,73 руб. за кв.м (Городищенский район). Высокие УПКС в близко расположенных к районному центру районах и районах с развитым сервисом обслуживания, в связи с прохождением крупных транспортных путей. В 10 районах области отсутствуют объекты оценки данной группы (рис.42).

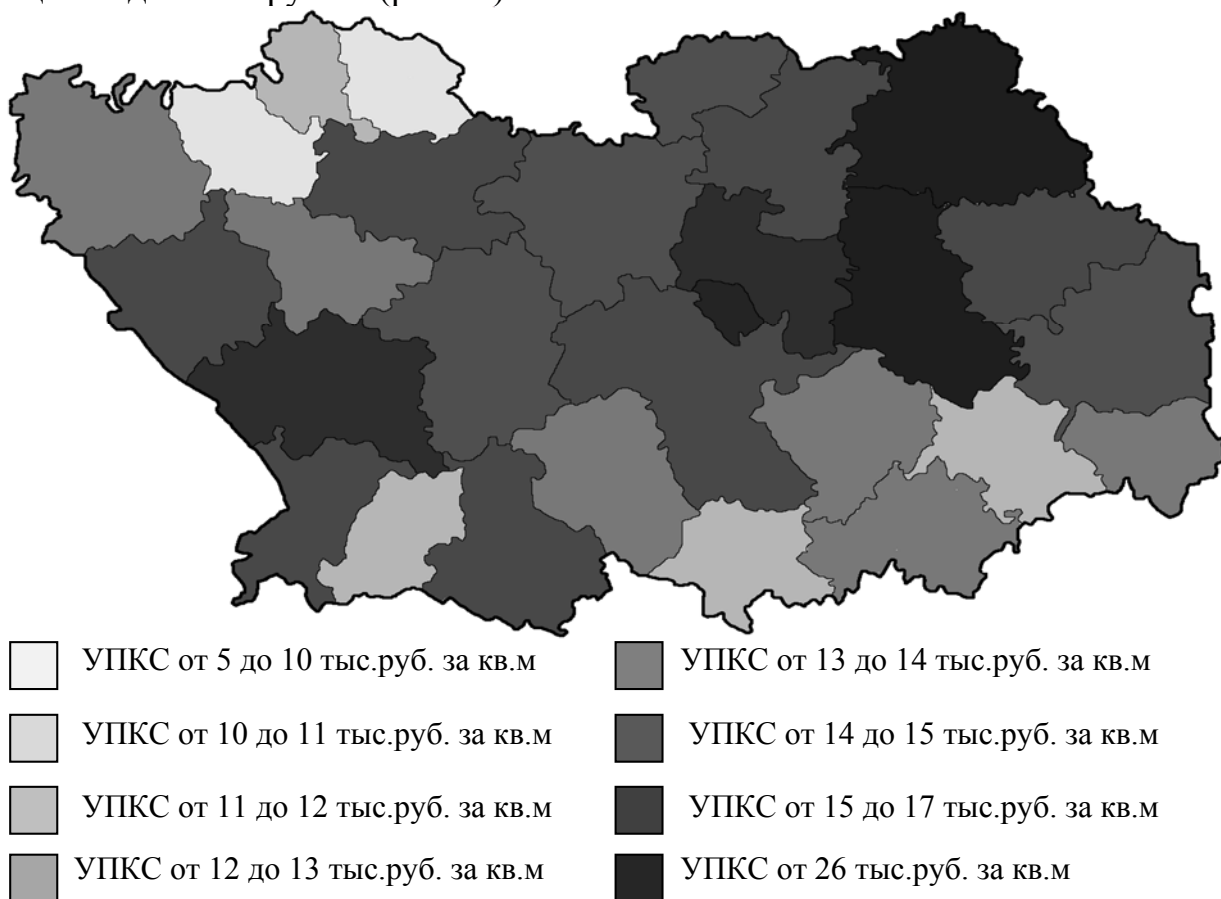


Рис.41. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения (5 группа)

7 группа объекты офисно-делового назначения, составляют менее 1%. Минимальный УПКС в Пачелмском районе (4928,04 руб. за кв.м), максимальный в г.Пенза (50684,53 руб. за кв.м). Средние УПКС варьируют от 9462,41 руб. за кв.м (Сосновоборский район) до 28325,55 руб. за кв.м (г.Пенза). УПКС районов находящихся вблизи районного центра, составляющих городскую агломерацию, находятся на уровне среднего относительно всей области. Высокие УПКС (15-16 тыс. руб. за кв.м) в Бековском, Городищенском, Нижнеломовском районах (рис.43).

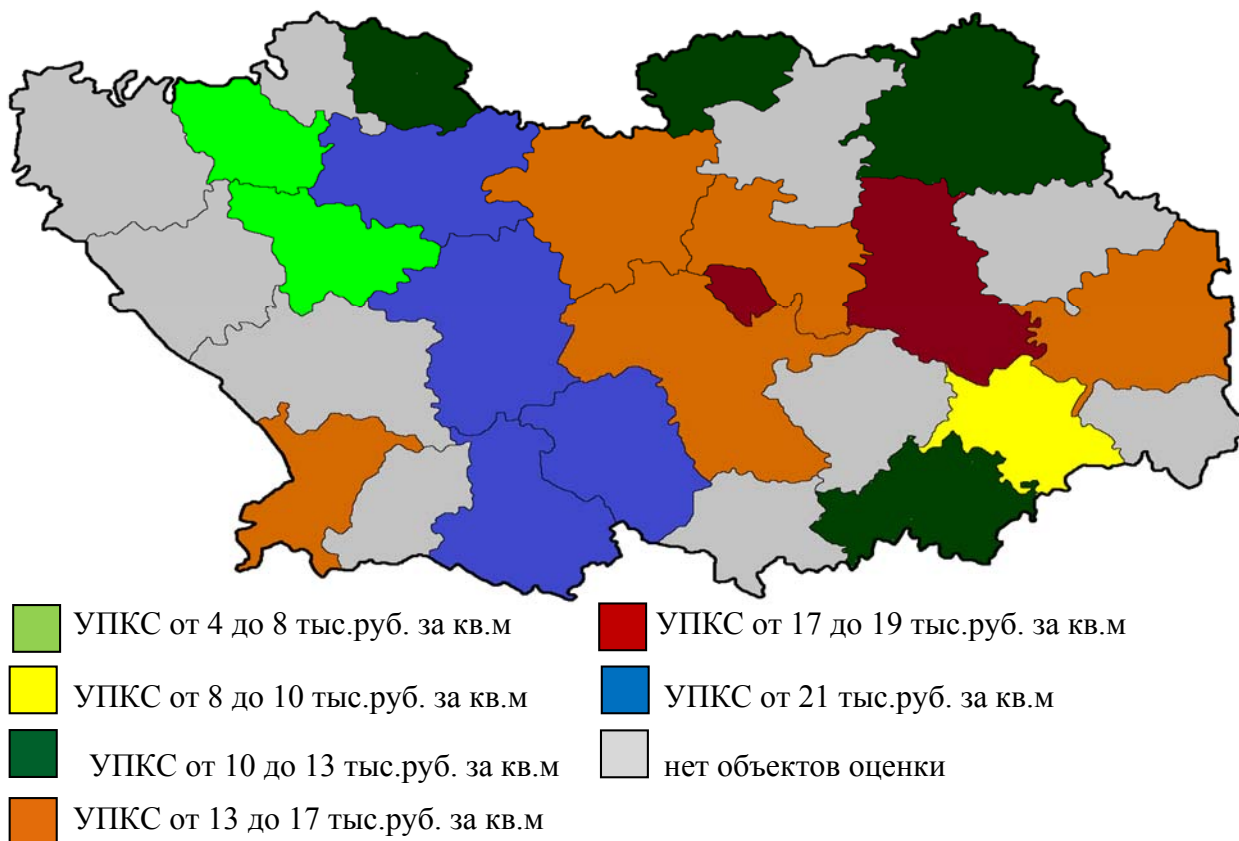


Рис.42. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов недвижимости предназначенного для временного проживания (6 группа)

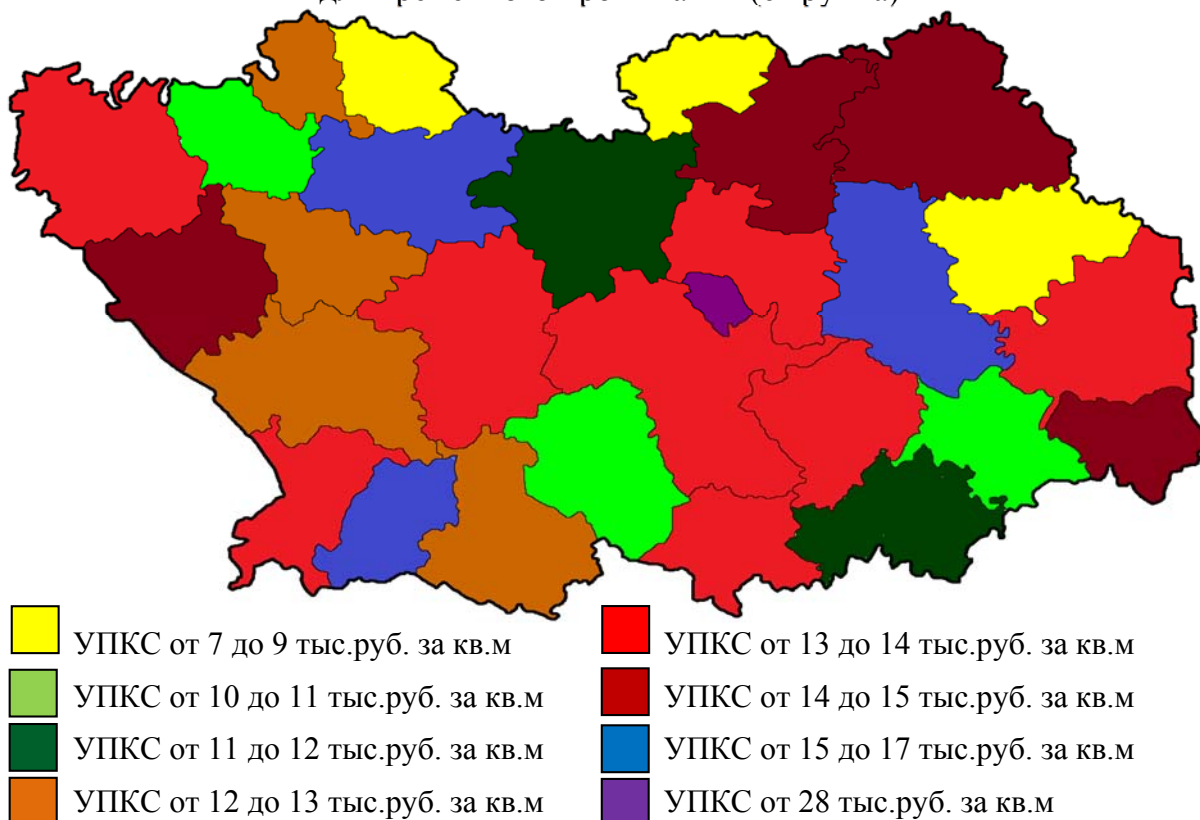


Рис.43. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов недвижимости офисно-делового назначения (7 группа)

8 группа объекты санаторно-курортного назначения (менее 1%). К объектам данной группы относятся здания и помещения для отдыхающих, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, объекты санаторно-курортного назначения, объекты санаторно-курортного назначения. Минимальный УПКС в объекты санаторно-курортного назначения в Мокшанском районе (3416, 20 руб. за кв.м), максимальный в г.Заречный (35503,15 руб. за кв.м). Средние минимальные УПКС в Сердобском (5721,79 руб. за кв.м) и Пачелмском (5924,19 руб. за кв.м) районах. Это обусловлено относительно дальним расположением от районного центра, и невысоким уровнем строительства новых объектов недвижимости предназначенных для этих целей. Средние наибольшие УПКС в Лунинском (13059,98 руб. за кв.м) и Шемышейском (12041,09 руб. за кв.м) районах. Они близко расположены к г. Пенза, тем самым привлекая население из районного центра и, следовательно, возможность нового строительства (рис.44).

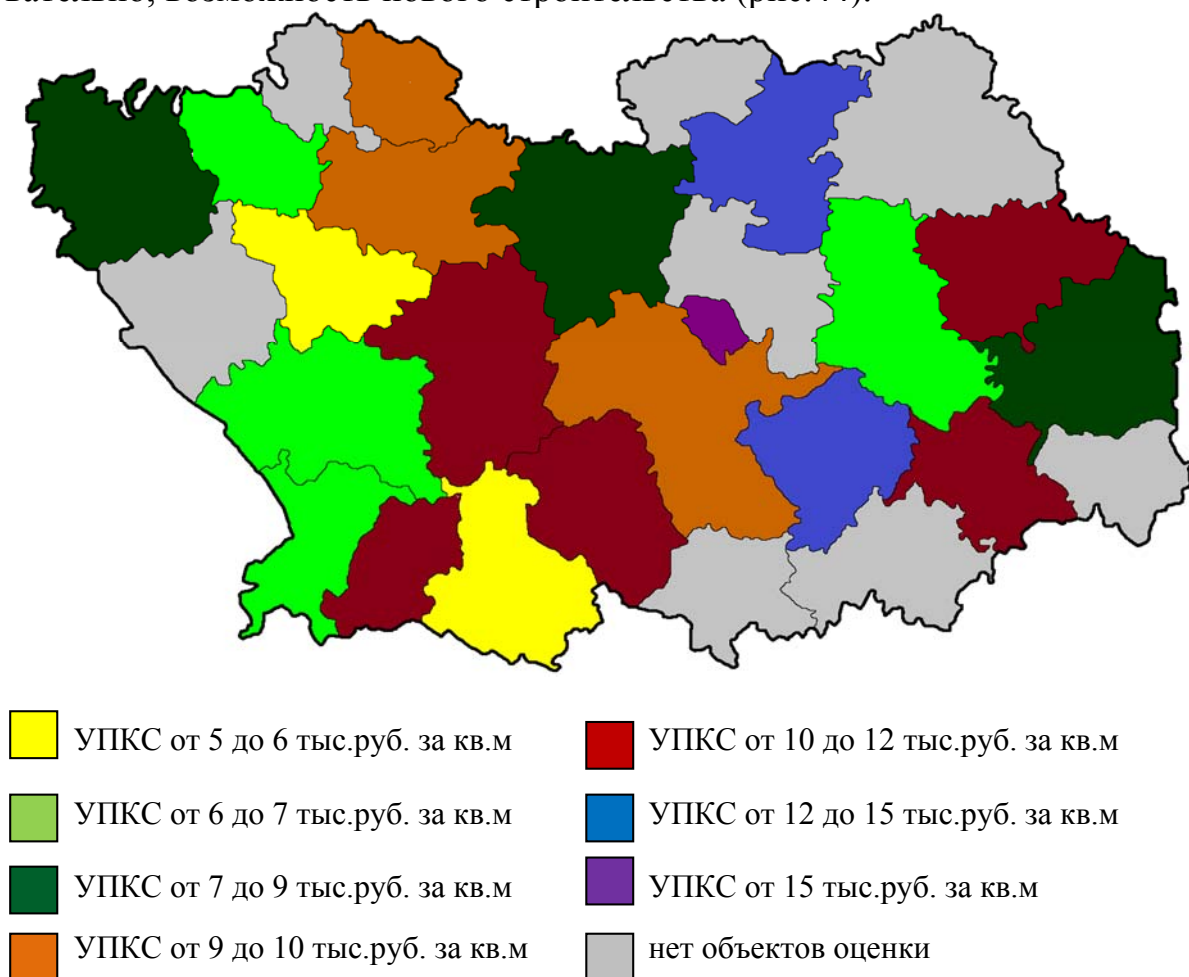


Рис.44. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов санаторно-курортного назначения (8 группа)

9 группа объекты производственного назначения (1%). Минимальный УПКС в Неверкинском районе (610,55 руб. за кв.м), максимальный УПКС в г.Пенза (29489,66 руб. за кв.м). Средние УПКС варьируют от 4051,55 руб. а кв.м (Вадинский район) до 7894,81 руб. за кв.м (г.Пенза). Средние УПКС на всей территории области в основном от 4 до 5,5 тыс. руб. за кв.м. Наибольший средний УПКС в Бековском районе (6985,51 руб. за кв.м) (рис.45).

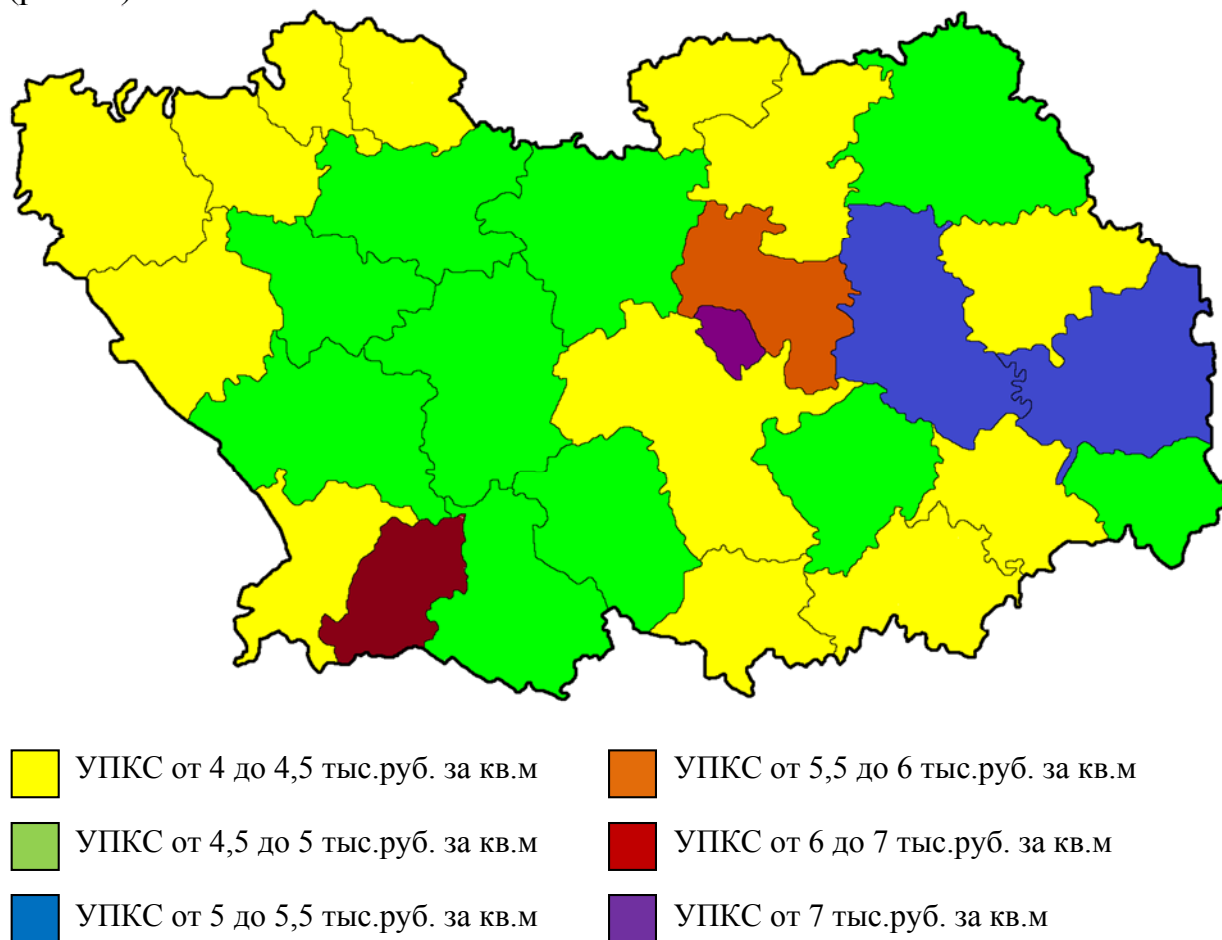


Рис.45. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов производственного назначения (9 группа)

10 группа объекты социальной инфраструктуры (менее 1%). Объекты данной группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. Минимальный УПКС в Камешкирском районе (2115,42 руб. за кв.м), максимальный УПКС в г.Пенза (149831,30 руб. за кв.м). Средние показатели УПКС варьируют от 7761,86 руб. за кв.м (Иссинский район) до 49080,21 руб. за кв.м (Бековский район) (рис.46).

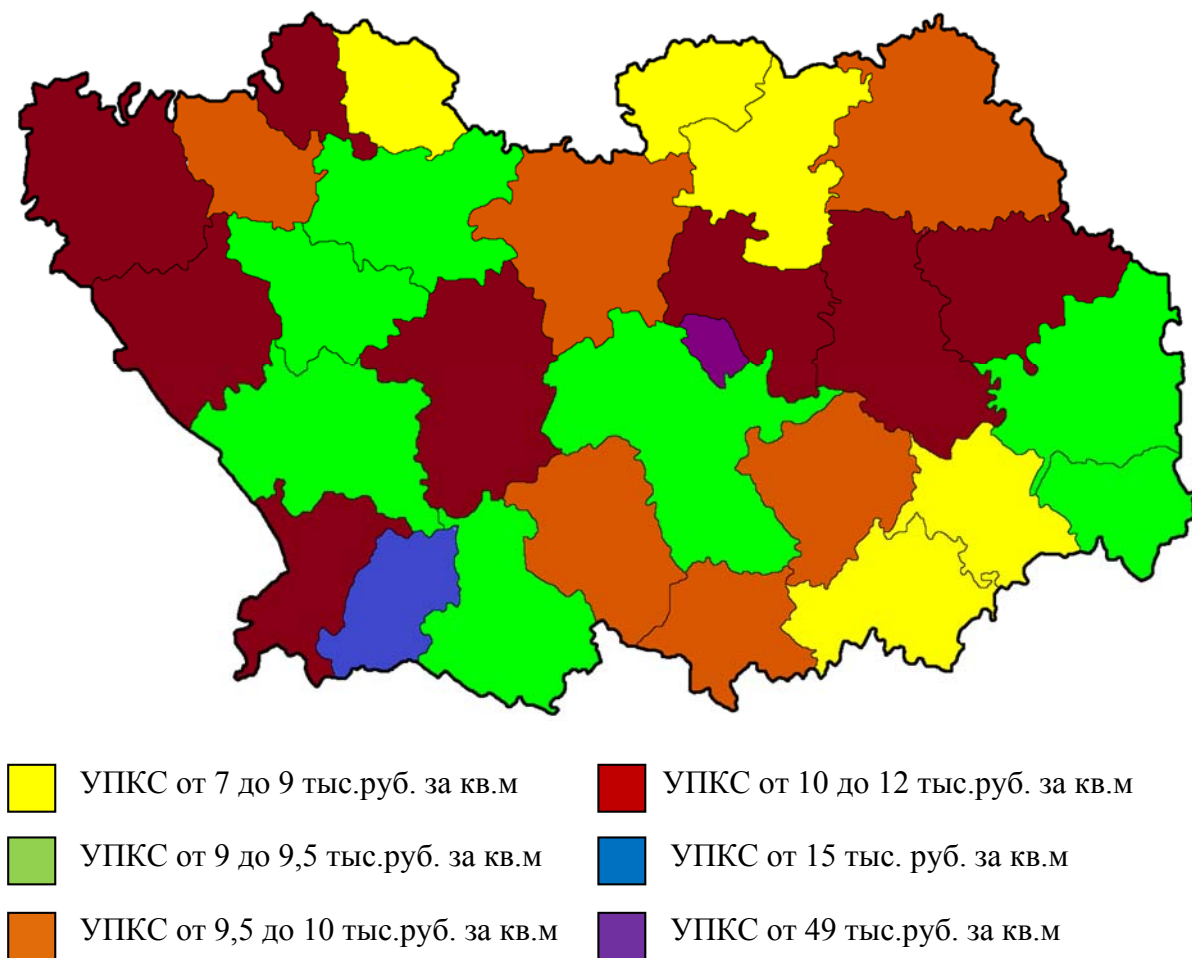


Рис.46. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов социальной инфраструктуры (10 группа)

11 группа объекты портов, вокзалов, станций (менее 1%). Объекты данной группы представляют собой здания и помещения учреждений транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения. Минимальный УПКС в Башмаковском, Земетчинском, Лунинском, Пачелмском и Шемышейском районах (2635,53 руб. за кв.м). Максимальный УПКС в г.Пенза (30215,19 руб. за кв.м). Средние УПКС варьируют от 2865,28 руб. за кв.м (Городищенский район) до 23019,70 руб. за кв.м (Спасский район). Минимальный средний показатель в Городищенском районе обусловлен отсутствием хорошо организованных вокзалов и автостанций, по пути следования автобусов и поездов (рис.47).

По этому анализу видно, что наибольшие УПКС в г.Пенза, г.Заречный, которые являются наиболее развитыми территориальными образованиями в Пензенской области. В наиболее близко расположенных районах, составляющих городскую агломерацию, таких как Пензенский, Каменский, Мокшанский, Бессоновский, Городищенский, Шемышейский УПКС на среднем уровне. В отдельных районах хорошо развита, производственная, транспортная, социальная инфраструктура и УПКС соответственно выше, чем в не развитых районах.

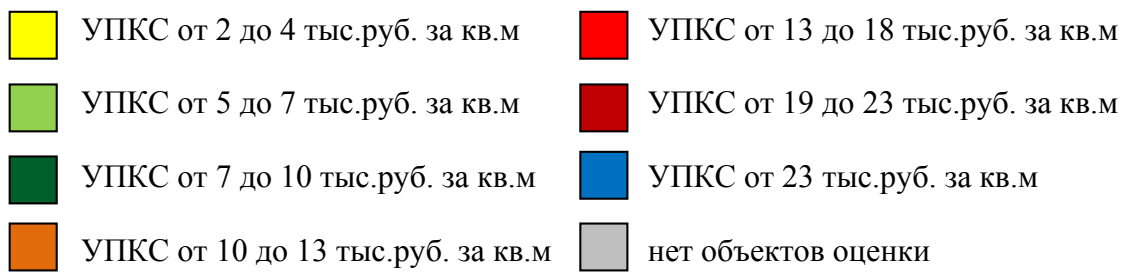
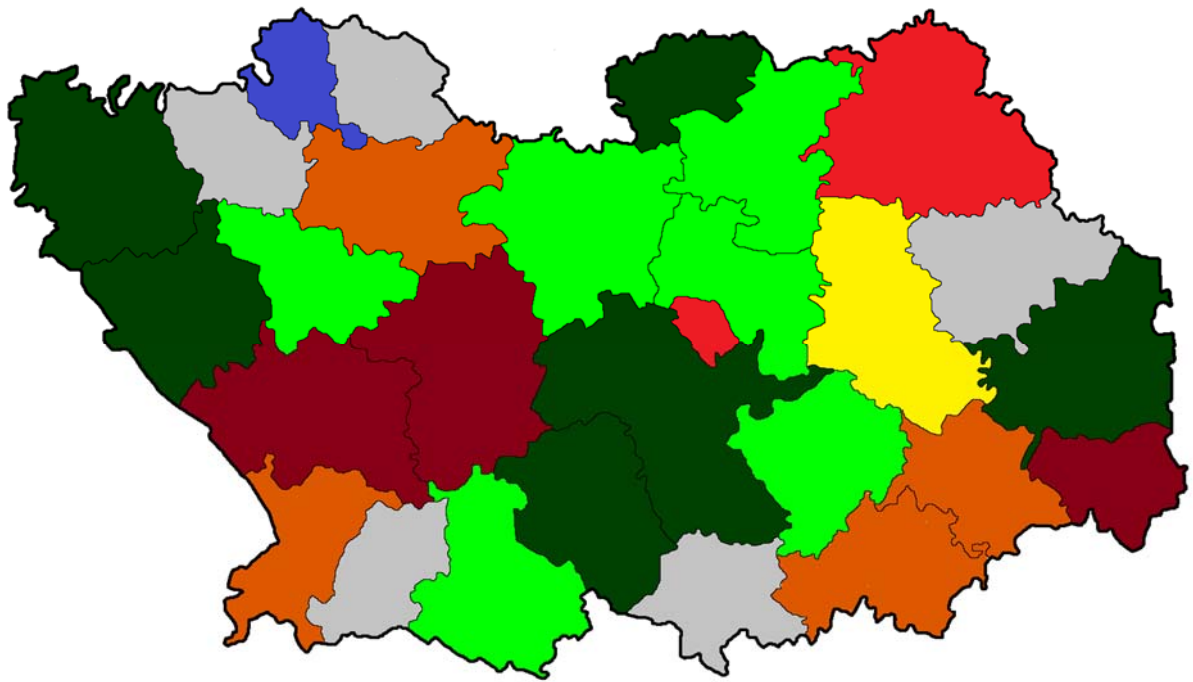


Рис.47. Зонирование Пензенской области по удельным показателям кадастровой стоимости объектов портов, вокзалов, станций (11 группа)

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Комиссии создаются органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В состав комиссии входят по одному представителю органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, органа кадастрового учета, Национального совета по оценочной деятельности.

Порядок создания и работы комиссии, в том числе формы принимаемых ею документов, устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере оценочной деятельности.

Решения комиссии могут быть оспорены в арбитражном суде.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (примерная форма заявления представлена в прил. 2).

Статья 24.19 Закона об оценочной деятельности предусматривает два основания для пересмотра результатов кадастровой оценки:

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ по определению кадастровой стоимости и орган кадастрового учета обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

- положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке создания и работы комиссии.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его

рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Если заявление о пересмотре кадастровой стоимости было подано на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, по результатам рассмотрения этого заявления комиссия вправе принять одно из следующих решений:

об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;

о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования недостоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято такое решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости было подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, за исключением случаев, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости.

На территории Пензенской области досудебное урегулирование споров возможно только в отношении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных постановлением Правительства Пензенской области 07.09.2012 № 645-пП, результатов кадастровой оценки объектов капитального строительства, утвержденных постановлением Правительства Пензенской области 13.12.2012 № 898-пП, а также результатов оценки земель населенных пунктов, утверждение которых планируется в 2013 году.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства вступили в силу с 01.03.2013. После внесения результатов оценки в государственный кадастр недвижимости комиссия вправе рассматривать споры по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Рассмотрение споров в отношении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов станет возможным после их утверждения также со дня внесения их в государственный кадастр недвижимости. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в комиссии возможно только до 20 апреля 2013 года.

Приказом Росреестра от 24.10.2012 № П/450 при Управлении Росреестра по Пензенской области создана Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В состав Комиссии включены: представитель территориального органа Росреестра – Управления Росреестра по Пензенской области (председатель комиссии), представитель органа кадастрового учета – филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Пензенской области (заместитель председателя комиссии), представитель органа исполнительной власти, уполномоченного на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки на территории области и представитель национального совета по оценочной деятельности.

Пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Кроме того, при определении кадастровой стоимости не учитываются специфические характеристики объекта недвижимости, которые в полной мере учитываются при проведении его индивидуальной (рыночной) оценки. Данная причина, в частности, может вызвать несоответствие кадастровой и рыночной стоимости одного и того же объекта недвижимости.

При определении расхождения кадастровой и рыночной стоимостей также следует учитывать 5-летнюю периодичность проведения работ по государственной кадастровой оценке, а также дату, на которую определена кадастровая стоимость, поскольку рыночная стоимость, определенная на более позднюю дату, может существенно отличаться от кадастровой стоимости вследствие изменения рыночной конъюнктуры.

Если налогоплательщик не согласен с кадастровой оценкой своей недвижимости, он может обратиться к любому профессиональному оценщику, состоящему в саморегулируемой организации оценщиков, и заключить с ним договор.

После подготовки отчета об определении рыночной стоимости объекта, а также иных необходимых документов, следует подать заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой

стоимости. Рыночная стоимость объекта должна быть определена по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Если рыночная стоимость, которую определил оценщик, отличается от кадастровой более чем на 30%, заявитель должен также представить в комиссию положительное заключение саморегулируемой организации оценщиков на данный отчет.

В настоящее время существует судебная практика по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков.

В 2012 году судами было рассмотрено 1200 судебных исков по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки земель в субъектах Российской Федерации, из них:

- в отношении 776 исков требования удовлетворены;
- в отношении 268 исков требования находятся на рассмотрении;
- в отношении 101 иска требования не удовлетворены;
- в отношении 32 исков решения отложены;
- в отношении 8 исков требования не рассмотрены;
- в отношении 12 исков производство прекращено;
- в отношении 3 исков требования удовлетворены частично.

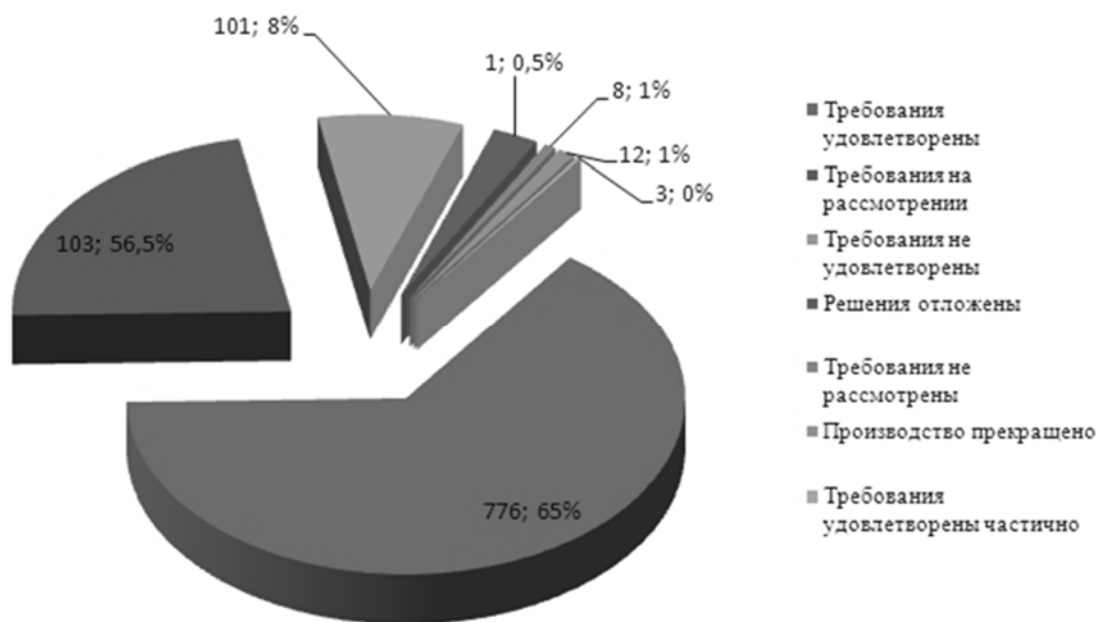


Рис. 48. Решения по судебным искам за 2012 год

Заявителями по исковым заявлениям в 2012 году являлись юридические и физические лица, органы местного самоуправления.

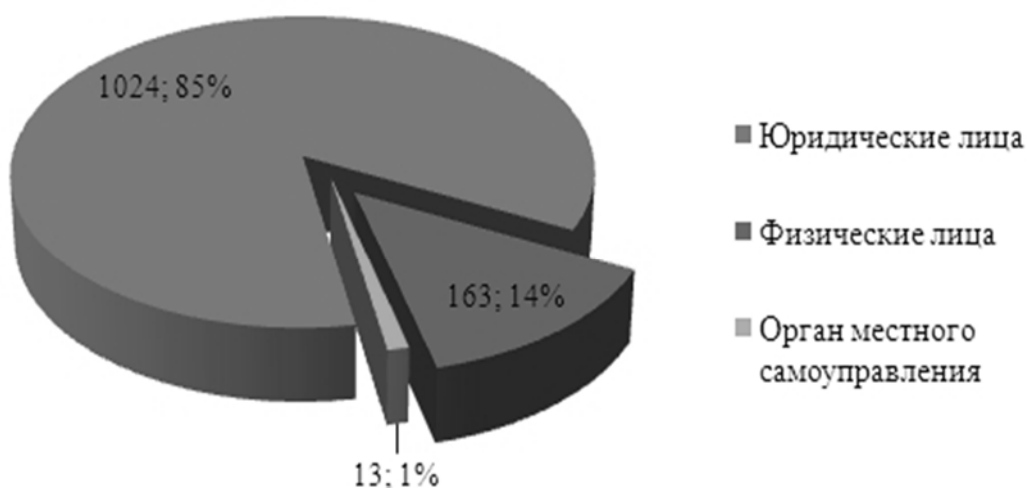


Рис. 49. Количество судебных исков по заявителям

Ответчиками являлись Управления Росреестра по субъектам Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ФГБУ «ФКП Росреестра», филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации, исполнители работ по государственной кадастровой оценке земель.

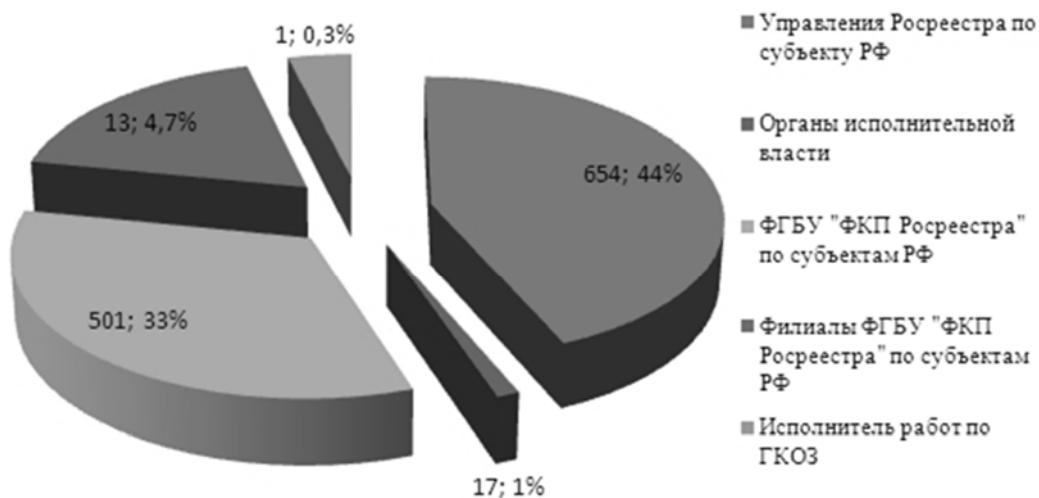


Рис. 50. Количество судебных исков по ответчикам

Основные предметы спора по Судебным искам:

- несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и техническим документам по государственной кадастровой оценке;

- несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки (нарушение положений Административного регламента исполнения государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 28.06.2007 № 215);

- несоблюдение порядка утверждения результатов государственной кадастровой оценки;

- несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости;

- установление кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной.

Отдельные Судебные иски содержали от одного и более предметов спора (в том числе в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых определена в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222).

Результаты рассмотрения Судебных исков отражены в табл. 6.

Т а б л и ц а 6

Предмет оспаривания	Результат рассмотрения судом							Общее количество судебных процессов
	Требования не удовлетворены	Требования удовлетворены	Производство прекращено	Требования удовлетворены в части	Находятся на рассмотрении	Требования не рассмотрены	Удовлетворение требований отложено	
Несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в ГКН	28	33	3			16		80
Несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки	22	262	4		30	5		323
Несоблюдение порядка утверждения результатов ГКО	2	5	1		3			11
Несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства	26	43	2	3	36	2	21	133
Установление кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной	20	221	2		183	1		427
ИТОГО	98	564	12	3	252	24	21	974

Из табл. 6 видно, что наибольшее количество судебных процессов по предмету спора «Установление кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной».

Следует отметить, что количество решений об удовлетворении требований заявителя значительно превышает количество решений об отказе в удовлетворении требований.

Наибольшее количество соответствующих заявлений было рассмотрено арбитражным судом Республики Татарстан – 282 дел, что составляет 24 % от общего количества судебных дел.

Из 282 судебных дел по 116 вынесено решение об удовлетворении исковых требований, 157 дел еще находятся на рассмотрении, по 9 делам в удовлетворении требований отказано.

Одновременно полагаем возможным отметить, что в следующих субъектах Российской Федерации судебные дела, связанные с государственной кадастровой оценкой земель, не рассматривались:

- Республика Алтай;
- Республика Дагестан;
- Республика Ингушетия;
- Республика Карелия;
- Республика Калмыкия;
- Карачаево-Черкесская Республика;
- Республика Коми;
- Республика Марий Эл;
- Республика Тыва;
- Чеченская Республика;
- Республика Чувашия;
- Приморский край;
- Амурская область;
- Белгородская область;
- Брянская область;
- Ивановская область;
- Камчатский край;
- Магаданская область и Чукотский автономный округ;
- Орловская область;
- Сахалинская область;
- Тверская область;
- Еврейская автономная область;
- г. Санкт-Петербург.

На рис. 51 представлена информация о количестве Судебных исков по федеральным округам Российской Федерации, согласно которой подавляющее количество Судебных исков рассмотрено в Приволжском федеральном округе (31 % от общего количества Судебных исков по Российской Федерации).

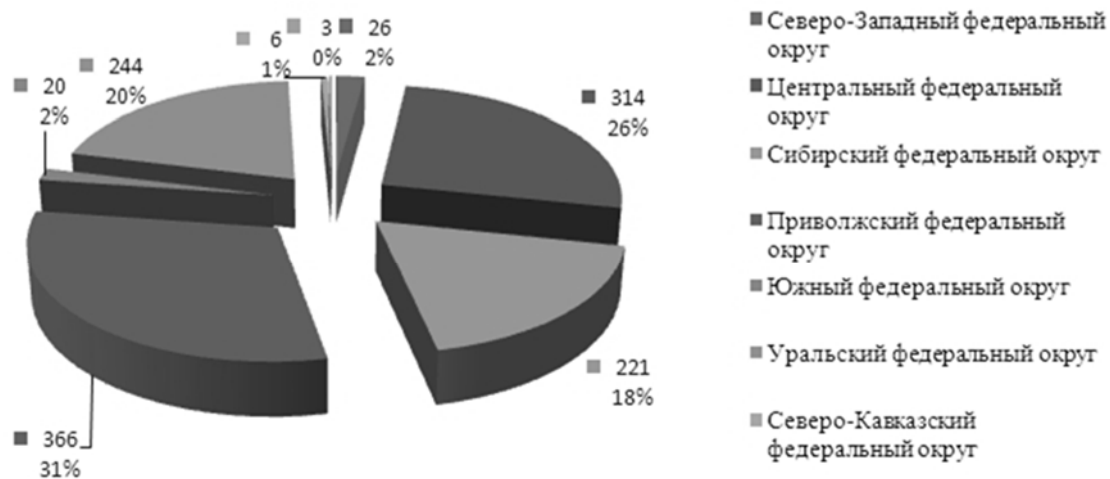


Рис. 51. Количество судебных процессов в разрезе федеральных округов Российской Федерации

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Массовая оценка недвижимости является важным элементом систем налогообложения недвижимости, основанных на стоимости. Формирование, становление и развитие систем массовой оценки недвижимости было вызвано развитием систем налогообложения в тех странах, в которых введен налог на недвижимость и в качестве базы налога выбрана стоимость недвижимости. Это, с одной стороны, определяет роль и место массовой оценки недвижимости, с другой – требует рассмотрения ее эволюции через призму целей и задач налогообложения.

Социальные изменения в обществе – становление рынка недвижимости, формирование института собственности – создали предпосылки и сформировали потребность реформирования системы имущественного налогообложения в России. Следующим этапом модернизации имущественного налогообложения будет введение налога на недвижимость. Этому будет способствовать опыт определения кадастровой стоимости и использования результатов кадастровой оценки в расчете земельных налогов.

Понятие «кадастровая оценка» законодательно определено как процесс, состоящий из последовательно выполняемых этапов. Новое наполнение понятия «кадастровая оценка» будет связано с применением системного подхода, формированием системы кадастровой оценки, виды обеспечения которой будут соответствовать ее уровню зрелости на различных этапах развития.

Для построения системы массовой оценки недвижимости в качестве основных принципов используются принципы налогообложения, принципы системности и принципы качества. Реализация принципов налогообложения обеспечивает целесообразность системы массовой оценки недвижимости. Реализация принципов системности гарантирует прочность и устойчивость этой системы, обеспечивает адаптацию, развитие и совершенствование системы массовой оценки недвижимости.

На систему кадастровой оценки, несомненно, окажут воздействие изменения в ее информационном окружении, которое включает как существующий информационный ресурс – Государственный кадастр недвижимости Российской Федерации, так и Фонд данных кадастровой (массовой) оценки недвижимости, неотъемлемой частью которого станет автоматизированная система «Мониторинг рынка недвижимости».

Направления развития кадастровой оценки будут связаны с совершенствованием процессного и системного подходов к кадастровой оценке недвижимости, созданием системы менеджмента качества кадастровой оценки недвижимости, созданием института налоговой оценки недвижимости в Российской Федерации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : [принята всенародным голосованием 12.12.1993] : [с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

2. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ]: [ред. от 11.02.2013]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

3. Земельный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ]: [ред. от 05.04.2013]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

4. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ]: [ред. от 04.03.2013]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

5. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Часть вторая [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ]: [ред. от 30.12.2012]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

6. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ]: [ред. от 03.12.2011]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

7. О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 21.07.2005 № 94-ФЗ]: [ред. от 30.12.2012]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

8. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс]: [федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ]: [ред. от 05.04.2013]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

9. Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2012 годы)" Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы) [Электронный ресурс]: [постановление Правительства Рос. Федерации от 13.09.2005 № 560]: [ред. от 22.11.2012]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

10. Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 03.11.2006 № 358]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

11. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 20.07.2007 № 254]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

12. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 20.07.2007 № 255]: [ред. от 22.10.2010]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

13. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 20.07.2007 № 256]: [ред. от 22.10.2010]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

14. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 22.10.2010 № 508]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

15. Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 21.02.2011 № 53]: [ред. от 02.03.2012]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

16. 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 [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 18.03.2011 № 113]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

17. Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс]:

[приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 18.03.2011 № 114]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

18. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5) [Электронный ресурс] : [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 04.07.2011 № 328]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

19. Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 29.07.2011 № 382]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

20. Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 "Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости" [Электронный ресурс]: [приказ Минэкономразвития Рос. Федерации от 04.05.2012 № 263]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

21. Постановлением Правительства Пензенской области от 13.12.2012г. №898-пП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Пензенской области» [Электронный ресурс]: [постановление Правительства пензенской области от 12.12.2012 № 898-пП]. – Режим доступа: http://to58.rosreestr.ru/kadastr/cadastral_estimation/kadastr_ocenka/

22. Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

23. О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации: [Электронный ресурс]: [Проект поправок Правительства Российской Федерации к проекту федерального закона N 51763]. - Режим доступа: <http://www.rg.ru/2013/04/24/poppravki-site-dok.html>

24. Акимова, М.С. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом муниципальных образований Пензенской области [Текст]: моногр. / М.С. Акимова. – Пенза: ПГУАС, 2013 – 140 с.

25. Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости [Текст]: моногр. / В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В. Пылаева; Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. – 155 с.

26. Драпиковский, А.И. Оценка недвижимости [Текст]: учебник / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова. – 2-е изд. – Бишкек: Ега-Басма, 2007. – 480 с.

27. Кутуков, В.Н. Реконструкция зданий [Текст]: учебник для строительных вузов / В.Н. Кутуков. – М., 1981. – 250 с.

28. Пылаева, А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости [Текст]: монография / А.В. Пылаева; Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2012. – 130 с.

29. Ульянин, А.В. Теоретические и практические аспекты массовой оценки недвижимости как базы налогообложения [Текст] / А.В. Ульянин // Российское предпринимательство. – 2010. – № 1 (37). – С. 37-44.

30. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости [Текст]: учеб. пособие по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 84 с.

31. <http://ru.wikipedia.org>

32. www.law.edu.ru

33. <http://www.penzaprom.ru/geogr/>

34. <http://www.genon.ru/GetAnswer.aspx?qid=b7310900-de11-4089-9e2b-3e12bfe14778>

35. <http://www.avtodorogi-magazine.ru/2012-03-01/reg/agrishaev.html>

36. <http://www.penza-economic.ru/additionally/StrategyEconomyRazvitiya>

37. <http://www.skip.ru/stati-i-sovety/v-kakom-dome-vybrat-kvartiru/>

Приложение 1

Ценообразующие факторы на территории Пензенской области

№ п/п	Фактор
1	2
1	Граница населенного пункта
2	Улицы населенного пункта
3	Районы города (территориальное деление города)
4	Муниципальный район, городской округ
5	Населенный пункт
6	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ
7	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа
8	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
9	Расстояние от объекта до историко-культурного центра населенного пункта
10	Расстояние объекта до общественно-делового центра населенного пункта
11	Близость к водным объектам
12	Расстояние до ближайшей из основных дорог города
13	Расстояние до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы
14	Центральное электроснабжение
15	Центральное водоснабжение
16	Центральная канализация
17	Центральное теплоснабжение
18	Центральное газоснабжение
19	Численность населения в муниципальном районе, городском округе
20	Численность населения в населенном пункте
21	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе
22	Расстояние до остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)
23	Расстояние от объекта до локального(-ых) центра(-ов), положительно влияющего(-их) на стоимость объектов недвижимости
24	Расстояние от объекта до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости
25	Год постройки
26	Материал стен
27	Площадь
28	Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы
29	Наименование ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения
30	Расстояние до ближайшей к населенному пункту дороги федерального значения
31	Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием

Приложение 2

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ

для физических лиц

Председателю комиссии
по рассмотрению споров
о результатах определения
кадастровой стоимости
при Управлении Росреестра по

Ф.И.О. председателя комиссии

от _____

Ф.И.О. заявителя

_____,
проживающего по адресу: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прошу пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости – _____

_____ (вид объекта недвижимости – земельный участок, здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства)

с кадастровым номером _____,
расположенного по адресу: _____

_____ в связи с тем, что кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости затрагивает мои права (и/или) обязанности в связи с _____

_____ (обоснование затрагивания прав (и/или) обязанностей заявителя)

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

Продолжение прил. 2

□ установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Приложения с указанием количества листов и экземпляров:

10 Кадастровый паспорт объекта недвижимости (подлинник) – на _____ л. в 1 экз.

20 Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости) на _____ л. в 1 экз.

30 Документы, являющиеся основанием для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от «_____» _____ 20__ г. № _____ (подлинник) – на _____ л. в 1 экз. (указывается в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости);

Положительное экспертное заключение о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (подлинник) – на _____ л. в 1 экз. (указывается в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, а также в случае если рыночная стоимость земельного участка отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов).

Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости – наименование и реквизиты всех документов (указывается в случае оспаривания по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости).

4. Иные документы _____
(наименование и реквизиты иных документов, обосновывающих требования)

_____ (дата)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

Продолжение прил. 2
для юридических лиц

Председателю комиссии
по рассмотрению споров
о результатах определения
кадастровой стоимости
при Управлении Росреестра по

Ф.И.О. председателя комиссии

от _____
наименование юридического лица

_____,
юридический адрес: _____

_____,
почтовый адрес: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прошу пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости – _____

_____ (вид объекта недвижимости – земельный участок, здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства)
с кадастровым номером _____,
расположенного по адресу: _____

_____ в связи с тем, что кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости затрагивает мои права (и/или) обязанности в связи с _____

_____ (обоснование затрагивания прав (и/или) обязанностей заявителя)

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

Окончание прил. 2

□ установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Приложения с указанием количества листов и экземпляров:

40 Кадастровый паспорт объекта недвижимости (подлинник) – на _____ л. в 1 экз.

50 Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости) на _____ л. в 1 экз.

60 Документы, являющиеся основанием для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от «_____» _____ 20__ г. № _____ (подлинник) – на _____ л. в 1 экз. (указывается в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости);

Положительное экспертное заключение о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (подлинник) – на _____ л. в 1 экз. (указывается в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, а также в случае если рыночная стоимость земельного участка отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов).

Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости – наименование и реквизиты всех документов (указывается в случае оспаривания по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости).

4. Иные документы _____
(наименование и реквизиты иных документы, обосновывающие требования)

_____ (дата)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И ВИДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	5
2. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	10
3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	19
4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА.....	23
5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	29
5.1. Анализ рынка недвижимости в Пензенской области	29
5.2. Кадастровая оценка объектов недвижимости в Пензенской области	65
6. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	90
7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ..	100
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	109
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	110
Приложение 1	114
Приложение 2	115

Научное издание

Акимова Мария Сергеевна
Улицкая Наталья Юрьевна

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ
ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Монография

В авторской редакции
Верстка Н.В. Кучина

Подписано в печать 09.02.2016. Формат 60×84/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл.печ.л. 6,975. Уч.-изд.л. 7,5. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.

Заказ № 106.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.