

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов
Направление подготовки 38.03.02 «Менеджмент», профиль «Девелопмент и управление недвижимостью»
Кафедра экономики природных ресурсов

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы
«Особенности формирования кадастровой стоимости недвижимости в северных районах (на примере Кургасокского района Томской области)»

УДК 332.012:330.133 (571.16)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-2Э11	Жуков Константин Евгеньевич		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
доцент	Шарф Ирина Валерьевна	К.Э.Н.		

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
ассистент	Грахова Елена Александровна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
экономики природных ресурсов	Боярко Григорий Юрьевич	Д.Э.Н		

Томск – 2016 г.

Министерство образования и науки Российской Федерации
 федеральное государственное автономное образовательное учреждение
 высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
 ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов
 Направление подготовки (специальность) 38.03.02 «Менеджмент», профиль «Девелопмент и управление недвижимостью»
 Кафедра экономики природных ресурсов

УТВЕРЖДАЮ:
 Зав. кафедрой
 _____ Боярко Г.Ю.
 (Подпись) (Дата) (Ф.И.О.)

ЗАДАНИЕ
на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ
(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
3-2Э11	Жукову Константину Евгеньевичу

Тема работы:

«Особенности формирования кадастровой стоимости недвижимости в северных районах (на примере Каргасокского района Томской области)»	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	От 16.02.2016 г. №1180/с

Срок сдачи студентом выполненной работы:	27.05.2016
------------------------------------------	------------

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ:

<p>Исходные данные к работе <i>(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> – Отраслевые нормативно-правовые акты, регламентирующие кадастровую оценку РФ и Томской области. – Концепция социально-экономического развития муниципального образования «Каргасокский район» Томской области на период до 2020 г.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов <i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правовые аспекты оценки стоимости недвижимости в РФ (аналитический обзор литературных источников с целью определения нормативно-правовых актов, регламентирующих сферу оценки недвижимости). 2. Методика кадастровой оценки объектов недвижимости на примере 3 видов: земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, объекты капитального строительства. 3. Основные проблемы кадастровой оценки рассматриваемых видов объектов недвижимости. 4. Характеристика Каргасокского района 5. Особенности расчета кадастровой стоимости недвижимости в Каргасокском районе. 6. Совершенствование кадастровой оценки недвижимости в Каргасокском районе. 			
<p>Перечень графического материала <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i></p>				
<p>Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы <i>(с указанием разделов)</i></p>				
<p style="text-align: center;">Раздел</p>	<p style="text-align: center;">Консультант</p>			
<p style="text-align: center;">Социальная ответственность</p>	<p style="text-align: center;">Грахова Елена Александровна</p>			
<p>Названия разделов, которые должны быть написаны на русском и иностранном языках:</p> <table border="1" style="width: 100%; height: 45px;"> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>				

<p>Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Задание выдал руководитель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
доцент	Шарф Ирина Валерьевна	к.э.н.		

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-2Э11	Жуков Константин Евгеньевич		

Министерство образования и науки Российской Федерации
 федеральное государственное автономное образовательное учреждение
 высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
 ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт природных ресурсов

Направление подготовки (специальность) 38.03.02 «Менеджмент», профиль «Девелопмент и управление недвижимостью»

Уровень образования бакалавриат

Кафедра экономики природных ресурсов

Период выполнения _____ весенний семестр 2015/2016 учебного года _____

Форма представления работы:

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

(бакалаврская работа, дипломный проект/работа, магистерская диссертация)

**КАЛЕНДАРНЫЙ РЕЙТИНГ-ПЛАН
 выполнения выпускной квалификационной работы**

Срок сдачи студентом выполненной работы:	27.05.2016 г.
------------------------------------------	---------------

Дата контроля	Название раздела (модуля) / вид работы (исследования)	Максимальный балл раздела (модуля)
31.03.2016	Глава1. Теоретическая	15
13.04.2016	Глава2. Расчетно-аналитическая	20
25.04.2016	Глава3.	20
12.05.2016	Глава4, 5. Социальная ответственность; раздел на иностранном языке	20
20.05.2016	Нормоконтроль (проверка соответствия оформления требованиям к ВКР)	15
25.05.2016	Предварительная защита	10
27.05.2016	Сдача готовой работы.	Итого: 100

Составил преподаватель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
доцент	Шарф Ирина Валерьевна	К.Э.Н.		

СОГЛАСОВАНО:

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
экономики природных ресурсов	Боярко Григорий Юрьевич	Д.Э.Н		

**ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА
«СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»**

Студенту:

Группа	ФИО
3-2Э11	Жукову Константину Евгеньевичу

Институт	ИПР	Кафедра	ЭПР
Уровень образования	Бакалавр	Направление	38.03.02 Менеджмент

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:

<ul style="list-style-type: none"> – Положения и рекомендации по корпоративной и социальной ответственности, используемые в российской практике – Внутренняя документация предприятия, официальной информации различных источников, включая официальный сайт предприятия, отчеты 	Меморандум «О принципах корпоративной социальной ответственности» (принят Ассоциацией менеджеров России в 2006 году).
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

<p><i>Анализ факторов внутренней социальной ответственности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – безопасность труда; – стабильность заработной платы; – поддержание социально значимой заработной платы; – дополнительное медицинское и социальное страхование сотрудников; – развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации; – оказание помощи работникам в критических ситуациях. 	<p>4.1 Анализ выявленных вредных факторов при осуществлении производственной деятельности в следующей последовательности:</p> <p>4.1.1 Показатели микроклимата.</p> <p>4.1.2 Освещенность рабочей зоны.</p> <p>4.1.3 Шумы на рабочем месте.</p> <p>4.1.4 Превышение уровней электромагнитных излучений.</p> <p>4.2 Обеспечение конкурентоспособных условий для сотрудников:</p> <p>4.2.1 Добровольное медицинское страхование</p> <p>4.2.2 Стабильная заработная плата</p> <p>4.2.3 Организация курсов повышения квалификации и тренингов</p> <p>4.2.4 Помощь в критических ситуациях</p>
<p><i>Анализ факторов внешней социальной ответственности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – спонсорство и корпоративная благотворительность; – содействие охране окружающей среды; – взаимодействие с местным сообществом и местной властью; – готовность участвовать в кризисных ситуациях; – ответственность перед потребителями товаров и услуг (выпуск качественных товаров), и т.д. 	<p>4.3 Внешние факторы социальной ответственности:</p> <p>4.3.1 Организация системы контроля качества за выполняемыми услугами и предоставляемыми материалами</p> <p>4.3.2 Взаимодействие с органами местной власти и государственными организациями, в рамках рационального использования природных ресурсов</p>
<p><i>1. Определение стейкхолдеров организации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - внутренние и внешние стейкхолдеры организации; 	<p>4.4 Внешние и внутренние стейкхолдеры компании</p> <p>Внешние стейкхолдеры компании:</p>

<p>- краткое описание и анализ деятельности стейкхолдеров организации.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - заказчики; - государственные органы. <p>Заказчиками выступают частные лица и нефтегазовые компании. Государственные органы представлены Департаментом лесного хозяйства Томской области, а также Росреестром. Внутренние стейкхолдеры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - учредители; - персонал компании.
<p>2. <i>Определение структуры программы КСО</i> - <i>Наименование предприятия;</i> - <i>Элемент;</i> - <i>Стейкхолдеры;</i> - <i>Сроки реализации мероприятия;</i> - <i>Ожидаемый результат от реализации мероприятия.</i></p>	<p>4.5 Реализация программы КСО в компании Программа КСО в ООО «Томская инжиниринговая компания» на данный момент не предусмотрена.</p>
<p>3. <i>Определение затрат на программы КСО</i> - <i>расчет бюджета затрат на основании анализа структуры программы КСО</i></p>	<p>Не указана по причине отсутствия программы КСО</p>
<p>4. <i>Оценка эффективности программ и выработка рекомендаций</i></p>	<p>4.6 Рекомендации по реализации программы КСО Планируется создание программы КСО в течение 3-5 лет.</p>
<p>Перечень графического материала:</p>	
<p><i>При необходимости представить эскизные графические материалы к расчётному заданию (обязательно для специалистов и магистров)</i></p>	

<p>Дата выдачи задания для раздела по линейному графику</p>	
--------------------------------------------------------------------	--

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Грахова Е.А.			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-2Э11	Жуков К.Е.		

РЕФЕРАТ

Жуков К.Е., «Особенности формирования кадастровой стоимости недвижимости в северных районах (на примере Каргасокского района Томской области)»: Выпускная квалификационная работа /К.Е. Жуков – Томск: 2016, НИ ТПУ, ИПР, 80 страниц, 17 таблиц, 12 рисунков, 30 источников литературы, 2 приложения.

Ключевые слова: ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА, КАРГАСОКСКИЙ РАЙОН, КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ, ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ.

Объектом исследования является кадастровая оценка объектов недвижимости в Российской Федерации. Предметом исследования является кадастровая стоимость объектов недвижимости Каргасокского района Томской области.

Целью данной выпускной квалификационной работы является разработка рекомендаций по совершенствованию кадастровой оценки объектов недвижимости на примере Каргасокского района Томской области.

В результате исследования были разработаны рекомендации по совершенствованию процедуры кадастровой оценки недвижимости, а также повышению качества кадастровой оценки объектов недвижимости в РФ.

Область применения: оценочная и кадастровая деятельность.

В будущем возможно использование для целей реформирования существующей нормативно-правовой базы, а также повышения качества выполнения оценочных работ.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	10
ГЛАВА 1 ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	12
1.1 <i>Стоимость объекта недвижимости: понятие и виды</i>	12
1.2 <i>Особенности методики кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации</i>	14
ГЛАВА 2 МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	19
2.1 <i>Методика расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов</i>	19
2.1.1 <i>Расчет кадастровой стоимости для основных видов разрешенного использования</i>	21
2.1.2 <i>Расчет кадастровой стоимости для вспомогательных видов разрешенного использования</i>	24
2.1.3 <i>Расчет кадастровой стоимости земельных участков с более чем 1 видом разрешенного использования</i>	25
2.2 <i>Расчет кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения</i>	25
2.3 <i>Кадастровая оценка объектов капитального строительства</i>	32
2.3.1 <i>Методика оценки ОКС, относящихся к жилому фонду</i>	33
2.3.2 <i>Методика оценки ОКС, относящихся к нежилому фонду</i>	34
2.4 <i>Основные проблемы кадастровой оценки недвижимости в РФ</i>	35
ГЛАВА 3 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В КАРГАСОКСКОМ РАЙОНЕ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ	42
3.1 <i>Характеристика Каргасокского района</i>	42
3.2 <i>Расчет кадастровой стоимости недвижимости в Каргасокском районе</i>	49
3.2.1 <i>Расчет кадастровой стоимости земель населенных пунктов</i>	49
3.2.2 <i>Расчет кадастровой стоимости земель промышленности</i>	53
3.2.3 <i>Расчет кадастровой стоимости объектов капитального строительства</i>	55
3.3 <i>Совершенствование кадастровой оценки в Каргасокском районе</i>	58
ГЛАВА 4 СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	62
4.1 <i>Анализ выявленных вредных факторов при осуществлении производственной деятельности</i>	63
4.1.1 <i>Показатели микроклимата в помещении</i>	64
4.1.2 <i>Освещенность рабочей зоны</i>	66

<i>4.1.3 Шумы на рабочем месте</i>	67
<i>4.1.4 Превышение уровней электромагнитных излучений</i>	69
<i>4.2 Внутренняя политика КСО</i>	70
<i>4.2.1 Добровольное медицинское страхование</i>	71
<i>4.2.2 Стабильная заработная плата</i>	71
<i>4.2.3 Организация курсов повышения квалификации и тренингов</i>	71
<i>4.2.4 Помощь в критических ситуациях</i>	72
<i>4.3 Внешняя политика КСО</i>	72
<i>4.3.1 Организация системы контроля качества</i>	72
<i>4.3.2 Взаимодействие с органами местной власти и государственными организациями</i>	73
<i>4.4 Стейкхолдеры ООО «Томская инжиниринговая компания»</i>	73
<i>4.5 Реализация программы КСО в компании</i>	74
<i>4.6 Рекомендации по реализации программы КСО</i>	74
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	75
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	77
Приложение А Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Каргасокского района Томской области	81
Приложение Б Средние удельные показатели кадастровой стоимости объектов капитального строительства Каргасокского района	82

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость является одним из основных инструментов для определения степени развитости общества. Обладание недвижимым имуществом определяет степень развития и достатка каждого конкретного гражданина. Следовательно, правовая и организационная структура операций с недвижимым имуществом определяют, на какой стадии развития находится страна.

В настоящее время, в Российской Федерации идет активное реформирование системы имущественных взаимоотношений во всех сферах ее проявления. Регулярно вносятся изменения в нормативно-правовые акты, связанные с оценочной деятельностью. Однако, после принятия изменений в Налоговый кодекс РФ и расчете налоговой базы объектов недвижимости с их кадастровой стоимостью, возникает множество проблем и вопросов, связанных со справедливостью кадастровой оценки и реальным ее соответствием рыночной стоимости объектов недвижимости.

Говоря об оценочной деятельности для Томской области, стоит отметить, что, поскольку основными богатства области являются нефть и газ, добываемые в северных районах (например, Каргасокском районе), необходимо особенно внимательно отслеживать процедуру формирования кадастровой стоимости на этой территории. Поскольку обеспечение льгот и достойных условий жизни в столь суровых условиях является одной из основных задач для местной и областной администраций.

В связи с вышеуказанной актуальностью работы, объектом исследования является кадастровая стоимость объектов недвижимости Каргасокского района Томской области.

Целью данной работы является разработка рекомендаций по совершенствованию кадастровой оценки объектов недвижимости на примере Каргасокского района Томской области.

Для достижения указанной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- проанализировать нормативно-правовые источники, регламентирующие оценочную сферу на территории РФ;
- рассмотреть методику оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости 3 видов на территории РФ;
- охарактеризовать основные особенности Каргасокского района;
- выявить особенности кадастровой оценки объектов недвижимости в Каргасокском районе;
- предложить рекомендации по устранению выявленных проблем.

Объектом исследования является кадастровая оценка объектов недвижимости в Российской Федерации.

Предметом исследования является кадастровая стоимость объектов недвижимости Каргасокского района Томской области.

Информационно-аналитической базой для написания бакалаврской работы послужили нормативно-правовая литература, статистические материалы различных министерств и ведомств, научно-публицистическая и учебная литература.

ГЛАВА 1 ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Стоимость объекта недвижимости: понятие и виды

Использование понятийного аппарата, связанного со стоимостью объектов недвижимости, зависит от целей определения такой стоимости.

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки [4]. Наличие различных видов стоимости объектов недвижимости обусловлено многообразием предполагаемого использования результатов оценки.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 [1].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [4].

Ликвидационная стоимость – это 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 [4].

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в отношении объектов недвижимости у которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик [1].

Как видно из указанного перечня, инвентаризационная стоимость объекта недвижимости, применявшаяся ранее для оценки объекта недвижимости в условиях зарождения системы государственной регистрации собственности на объекты недвижимого имущества, отсутствует в перечисленном списке.

Инвентаризационная стоимость объекта недвижимости представляет собой восстановительную стоимость объекта недвижимости, учитывающую его износ, а также колебания цен на строительные материалы, работы и услуги. Указывается она по состоянию на день определения стоимости в справке об инвентаризационной стоимости и в техническом паспорте на объект. Данный вид стоимости включает в себя все затраты на строительство, однако не учитывает стоимость земли и некоторые другие факторы. Она отличается от рыночной стоимости и предназначена сугубо для расчетов в государственных органах.

В 2014 году были приняты изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации (далее НК РФ), касающиеся расчета налоговых ставок на недвижимость исходя из кадастровой стоимости. В настоящее время политика государства направлена на то, что кадастровая стоимость недвижимости должна полностью заменить инвентаризационную стоимость в нормативно-правовых актах РФ до 2020 года.

1.2 Особенности методики кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости. При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки [3].

Так ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регламентирует общие положения процедуры проведения оценки на территории РФ, в частности оценки кадастровой стоимости. Согласно указанному закону, кадастровая стоимость объекта недвижимости формируется в результате проведения государственной кадастровой оценки.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

– внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Государственная кадастровая оценка может проводиться не чаще, чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже, чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка. Проведение оценки регламентируется только для объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

После проведения экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков (СРО) выносит положительное либо отрицательное заключение на указанный отчет.

Результаты проведенной оценки кадастровой стоимости могут быть оспорены заинтересованными лицами, в случае затрагивания прав и обязанностей этих лиц в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В 2015 году комиссии по пересмотру кадастровой стоимости объектов недвижимости рассмотрели 37761 заявлений о пересмотре результатов кадастровой оценки. Из них: для 21346 была установлена кадастровая стоимость в размере рыночной; для 590 – пересмотрена кадастровая стоимость в установленном порядке [22]. Из статистических данных видно, что методика

проведения кадастровой оценки несовершенна и нуждается во внесении изменений.

Кроме того, для проведения массовой кадастровой оценки был издан Приказ Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. N 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО N 4)».

Указанный Федеральный стандарт оценки обязателен к применению оценщиком, при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости и более точно регламентирует процедуру оценки объектов недвижимого имущества.

Кадастровая стоимость при использовании методов массовой оценки определяется по следующему порядку:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение модели оценки;
- анализ качества модели оценки;
- расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки [4].

При использовании методики проведения массовой кадастровой оценки все объекты недвижимости разбиваются на группы на основании анализируемой информации на рынке недвижимости, сведений о значениях

ценообразующих факторов, а также обоснования модели оценки кадастровой стоимости.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы. Модель оценки выбирается индивидуально для каждой группы объектов. Используемая для модели оценки методология включает в себя 3 подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Указано, что, имея достаточные и достоверные сведения о ценах прошлых сделок, расчет кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости следует проводить, опираясь преимущественно на сравнительный подход.

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранной оценщиком.

Оценщик, пользуясь более чем одним подходом к оценке объекта недвижимого имущества должен согласовывать результаты применения подходов с целью определения итоговой стоимости объекта оценки. При существенном расхождении результатов оценки, необходимо проанализировать полученные расхождения. Результатом проведенной оценки объекта недвижимого имущества является отчет об оценке стоимости объекта недвижимости.

Всего, по данным ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», на 1 января 2013 г. было оценено 67 790 817 объектов на территории Российской Федерации [21]. При этом, еще нуждается в проведении кадастровой оценки не менее половины от указанного количества объектов недвижимости.

Необходимо отметить, что все вышеперечисленные нормативно-правовые акты регламентируют различные тонкости проведения кадастровой оценки недвижимого имущества в РФ. Для более подробного рассмотрения

процедуры кадастровой оценки, важно учитывать слабые и сильные стороны указанных методик.

Перейдем непосредственно к рассмотрению кадастровой оценки объекта недвижимого имущества.

ГЛАВА 2 МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Методика расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов

Методика оценки государственной кадастровой стоимости земель населенных пунктов установлена Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 г. №39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».

Согласно предложенной методике кадастровая стоимость земель населенных пунктов определяется для видов разрешенного использования земельных участков, указанных в таблице 1.

Таблица 1 – Допустимые виды разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов

Виды разрешенного использования земельных участков
1. Для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
2. Для размещения домов малоэтажной (в т.ч. индивидуальной) жилой застройки
3. Для размещения гаражей и автостоянок
4. Для дачного строительства, садоводства и огородничества
5. Для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания
6. Для размещения гостиниц
7. Для размещения зданий коммерческого назначения, в том числе офисных зданий
8. Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
9. Для размещения производственных и административных зданий и т.д.
10. Для размещения электростанций, а также объектов и сооружений, связанных с их обслуживанием
11. Для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
12. Для водных объектов, находящихся в обороте

Продолжение таблицы 1

Виды разрешенного использования земельных участков
13. Для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов
14. Для особо охраняемых территориями и объектов, городских лесов, скверов, парков, городских садов
15. Для сельскохозяйственного использования
16. Для размещения улиц, проспектов, площадей, шоссе и т.д.; земли резерва; для водных объектов, изъятых из оборота или ограниченных в обороте; под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные
17. Для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения и прочих

Определение кадастровой стоимости происходит на 1 января года, в котором проводятся работы [2].

Для определения кадастровой стоимости земельного участка необходимо выполнить следующую последовательность действий:

- осуществить формирование Перечня земельных участков для государственной кадастровой оценки;
- произвести расчет кадастровой стоимости выбранных земельных участков.

Первым этапом Территориальным отделом Росреестра формируется Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке. В состав указанного Перечня включаются все необходимые сведения для проведения кадастровой оценки.

Методика расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов выбирается, в зависимости от вида разрешенного использования: основной или вспомогательный [2].

2.1.1 Расчет кадастровой стоимости для основных видов разрешенного использования

Для определения методики проведения кадастровой оценки, необходимо выделить основные виды разрешенного использования. Основные виды разрешенного использования земель населенных пунктов указаны в таблице 2.

Таблица 2 – Методика кадастровой оценки основных видов разрешенного использования земель населенных пунктов

Виды разрешенного использования земельных участков	Методика кадастровой оценки [2]
1. Для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Осуществляется в следующем порядке: – определяется комплекс факторов стоимости земельных участков; – собираются сведения о значениях факторов стоимости; – осуществляется группировка земельных участков; – собирается рыночная информация о земельных участках; – строится статистическая модель расчета кадастровой стоимости либо функциональная зависимость стоимости земельных участков от факторов стоимости; – рассчитывается кадастровая стоимость земельных участков.
2. Для размещения домов малоэтажной (в т.ч. индивидуальной) жилой застройки	
3. Для размещения гаражей и автостоянок	
4. Для дачного строительства, садоводства и огородничества	
5. Для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания	
6. Для размещения гостиниц	
7. Для размещения зданий коммерческого назначения, в том числе офисных зданий	
8. Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	
9. Для размещения производственных и административных зданий и т.д.	
10. Для размещения электростанций, а также объектов и сооружений, связанных с их обслуживанием	
17. Для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения и прочих	

Для всех основных видов разрешенного использования методика проведения кадастровой оценки едина.

Комплекс стоимостных факторов определяется для каждого вида разрешенного использования земель населенных пунктов руководствуясь примерным перечнем факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости субъекта Российской Федерации.

Сведения о факторах стоимости земельных участков должны содержать достоверную и проверенную информацию. В указанном случае, источниками данных могут служить: государственный земельный кадастр, а также различные фонды и базы данных по объектам недвижимости, имеющиеся в распоряжении субъекта РФ и муниципальных образований.

Сведения о значениях факторов стоимости могут быть собраны как для отдельных земельных участков, так и для совокупности земельных участков, если значения параметров имеют сходство.

Группировка земельных участков проводится согласно данным аналитики по информации о рынке земельных участков, составе факторов их стоимостей, а также значений рассматриваемых факторов.

При группировке обязательно выделяется набор стоимостных факторов, которые являются основанием для группировки. При выборе показателей обязательно указывается обоснование по каждому из них. Крайне важно, чтобы при группировке не происходило пересечение земельных участков из разных групп.

Сбор достоверной и достаточной информации о рыночной ситуации по рассматриваемой категории земельных участков в разрезе факторов их стоимостей проводится для каждой группы.

Источниками сбора рыночной информации являются:

- данные о ценах произведенных сделок (аренда, купля-продажа);
- данные о ценах предложения (аренда);
- данные о ценах спроса (купля-продажа);
- данные по рыночной стоимости земельных участков из отчетов об оценке;
- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости земельных участков;
- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости земельных участков.

Если на основании полученной информации возможно построение статистически значимой модели расчета кадастровой стоимости земель, то информация считается достаточной. В ином случае проводится дополнительный сбор информации либо перегруппировка земельных участков.

Для достоверности рыночной информации выполняется комплекс действий:

- определяется и устраняется информация об объектах-аналогах с выбросами в значениях рыночной стоимости и (или) значениях факторов стоимости;
- устанавливается непротиворечивость и интерпретируемость рыночной информации;
- контролируется репрезентативность выборки, и выбираются факторы стоимости для построения статистических моделей.

Для достижения результата проводится построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости через определение коэффициентов для выбранных моделей.

Качество построенных статистических моделей в обязательном порядке проверяется на обучающей и контрольной выборках. Обучающая выборка – данные о рынке земельных участков, на основании которых строится модель. Контрольная выборка – данные о рынке земельных участков, на основании которых проверяется качество уже построенных моделей, за исключением данных обучающей выборки.

Пригодной принято считать модель, у которой качественные параметры попадают в допустимые пределы, а также наиболее близки к значениям обучающей и контрольной выборок. Для каждой из оцениваемых групп выбирается та модель, которая обладает наилучшими параметрами.

В зависимости от выбранной статистической модели, расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется 2 методами:

1. подстановкой значений стоимостных факторов в модель расчета кадастровой стоимости земельного участка;

2. определением значения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка (УПКСЗУ) подстановкой значений стоимостных факторов в модель расчета УПКСЗУ, а затем полученный УПКСЗУ умножается на площадь оцениваемого земельного участка.

2.1.2 Расчет кадастровой стоимости для вспомогательных видов разрешенного использования

Кадастровая стоимость земельных участков в составе вспомогательных видов разрешенного использования земель, указанных в таблице 3, определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.

Таблица 3 – Методика кадастровой оценки вспомогательных видов разрешенного использования земель населенных пунктов

Виды разрешенного использования	Методика кадастровой оценки [2]
11. Для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	Рассчитывается путем проведения индивидуальной оценки рыночной стоимости земельных участков
12. Для водных объектов, находящихся в обороте	
13. Для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	Рассчитывается методом перемножения минимального (для выбранного населенного пункта) значения УПКСЗ, относящихся к п.9 таблицы 1 (земли промышленности) на площадь земельных участков

Продолжение таблицы 3

Виды разрешенного использования	Методика кадастровой оценки [2]
14. Для особо охраняемых территориями и объектов, городских лесов, скверов, парков, городских садов	Равна произведению среднего для субъекта Российской Федерации либо города Федерального значения УПКСЗ в составе земель лесного фонда на площадь оцениваемых земельных участков.
15. Для сельскохозяйственного использования	Равна произведению среднего значения УПКСЗ, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель с/х назначения, в пределах одного муниципального района на площадь оцениваемых земельных участков.
16. Для размещения улиц, проспектов, площадей, шоссе и т.д.; земли резерва; для водных объектов, изъятых из оборота или ограниченных в обороте; под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	Расчет не производится; равна 1 рублю для каждого земельного участка

2.1.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков с более чем 1 видом разрешенного использования

В ситуациях, когда у оцениваемого земельного участка более 1 вида разрешенного использования, проводится расчет для каждого из указанных видов. Из полученных расчетов выбирается значение того вида разрешенного использования, которое является наибольшим.

Однако, исключением из указанного правила являются земельные участки, у которых имеется вид разрешенного использования – жилая застройка.

В таком случае значение кадастровой стоимости устанавливается равной кадастровой стоимости того вида разрешенного использования в составе жилой застройки, для которого указанное значение является наибольшим.

2.2 Расчет кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения

Методика расчета кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения установлена Приказом Росземкадастра от

20.03.2003 N П/49 «Об утверждении методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения».

Указанная методика применима для определения кадастровой стоимости земельных участков промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального (далее промышленности и иного специального назначения).

В зависимости от используемого целевого назначения земельных участков, их подразделяют на виды [6].

Определение кадастровой стоимости земельных участков промышленности и иного специального назначения предполагает следующую последовательность действий:

- сгруппировать по видам использования земель;
- определить удельные показатели кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) для каждой группы видов использования;
- рассчитать кадастровую стоимость по каждой группе.

В зависимости от методики определения кадастровой стоимости земельных участков виды использования земель промышленности и иного специального назначения объединяются в 6 групп [6].

Для земельных участков 1 группы кадастровая стоимость устанавливается равной их рыночной стоимости (таблица 4).

Таблица 4 – первая группа использования земель промышленности и иного специального назначения

Виды использования земель
1 группа
1. Для обеспечения космической деятельности
2. Для размещения объектов воздушного транспорта
3. Для размещения объектов энергетики (электростанции, гидроэлектростанции и другие), а также обслуживающих их сооружений и объектов

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных ко 2 группе (таблица 5), рассчитывается в следующем порядке:

- проводится кластеризация земельных участков, отнесенных ко второй группе;
- определяется кадастровая стоимость анализируемых земельных участков.

Кластеризацию земельных участков второй группы проводят на уровне субъекта РФ. Указанный процесс имеет следующую последовательность действий:

- определение Типового перечня факторов кластеризации земельных участков, отнесенных ко второй группе, на уровне Российской Федерации;
- определение перечня факторов кластеризации земельных участков, отнесенных ко второй группе, на уровне субъекта Российской Федерации;
- объединение земельных участков, отнесенных ко второй группе, в кластеры на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе факторов кластеризации;
- сбор достаточной информации о рыночных ценах на земельные участки по каждому из полученных кластеров.

Рыночная стоимость земельных участков рассчитывается в зависимости от информационной базы кластеров:

- для кластеров, по которым используется информация об арендной плате за земельные участки, расчет рыночной стоимости земельных участков осуществляется методом капитализации земельной ренты;
- для кластеров, по которым используется информация о рыночной цене единых объектов недвижимости, расчет рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом выделения или распределения;
- для кластеров, по которым используется информация об арендной плате за единые объекты недвижимости, расчет рыночной стоимости

земельных участков, входящих в состав единого объекта недвижимости, осуществляется методом остатка.

Кадастровая стоимость земельных участков, входящих в кластер с достаточной информацией о рыночной стоимости земельных участков осуществляется методом подстановки индивидуальных характеристик земельного участка, которые определяются в разрезе факторов кластеризации либо методом сравнения продаж.

Кадастровая стоимость земельных участков, входящих в кластер с недостаточной информацией о рыночной стоимости земельных участков осуществляется в следующей последовательности:

- устанавливают минимальные значения УПКСЗУ для 2 группы (УПКСЗУ_{мин});
- устанавливают средние значения УПКСЗУ под многоквартирной жилой застройкой (при их отсутствии - среднего значения УПКСЗУ под индивидуальной жилой застройкой) по поселению, ближайшему по местоположению к земельному участку (УПКСЗУ_{ср});
- производят расчет соотношения минимального и среднего значения УПКСЗУ (УПКСЗУ_{мин} / УПКСЗУ_{ср});
- производят расчет УПКСЗУ для 2 группы, перемножая среднее значение УПКСЗУ на соотношение минимального и среднего значений УПКСЗУ;
- кадастровую стоимость определяют умножением УПКСЗУ на площадь земельных участков [6].

Таблица 5 – вторая группа использования земель промышленности и иного специального назначения

Виды использования земель
2 группа
1. Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов промышленности

Продолжение таблицы 5

Виды использования земель
2. Для размещения объектов железнодорожного транспорта

К третьей группе земельных участков относятся земельные участки автомобильного транспорта (для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог).

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к третьей группе, рассчитывается в следующем порядке:

- проводится кластеризация земельных участков;
- определяют параметры эталонных земельных участков для каждого кластера 3 группы;
- рассчитывают рыночную стоимость эталонных земельных участков;
- определяют УПКСЗУ, путем деления рыночной стоимости эталонных участков на их площадь.

Кадастровая стоимость в каждом кластере определяется умножением удельного показателя на площадь.

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к четвертой группе (таблица 6), рассчитывается в следующем порядке:

- определяют УПКСЗУ, отнесенных к четвертой группе;
- рассчитывают кадастровую стоимость земельных участков, отнесенных к четвертой группе.

Таблица 6 – четвертая группа использования земель промышленности и иного специального назначения

Виды использования земель
4 группа
1. Для разработки полезных ископаемых
2. Для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов и других сооружений

Продолжение таблицы 6

Виды использования земель
3. Для размещения железнодорожных путей
4. Для установления полос отвода железных дорог, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, и иных целей
5. Для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений
6. Для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса
7. Для размещения искусственно созданных внутренних водных путей
8. Для выделения береговой полосы
9. Для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов
10. Для размещения охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности
11. Для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации
12. Для размещения подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации
13. Для размещения наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи
14. Для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи

Для расчета УПКСЗУ, отнесенных к четвертой группе, используют значения УПКСЗУ категории и (или) вида использования, граничащих с оцениваемыми земельными участками. Кадастровая стоимость определяется умножением удельного показателя на площадь.

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к пятой группе (таблица 7), рассчитывается в следующем порядке:

- определяют УПКСЗУ, отнесенных к пятой группе;
- рассчитывают кадастровую стоимость земельных участков, отнесенных к пятой группе.

Таблица 7 – пятая группа использования земель промышленности и иного специального назначения

Виды использования земель
5 группа
1. Для размещения эксплуатационных предприятий связи
2. Для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов
3. Для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и других объектов дорожного хозяйства
4. Для размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений и других объектов морского, внутреннего водного транспорта
5. Для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта
6. Для размещения охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности

Для расчета УПКСЗУ пятой группы используют средние значения УПКСЗУ, отнесенных ко второй группе, расположенных в пределах того же административного района. Кадастровая стоимость определяется умножением удельного показателя на площадь.

Кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к шестой группе (таблица 8), рассчитывается в следующем порядке:

- определяют УПКСЗУ, отнесенных к шестой группе;
- рассчитывают кадастровую стоимость земельных участков, отнесенных к шестой группе.

Таблица 8 – шестая группа использования земель промышленности и иного специального назначения

Виды использования земель
6 группа
1. Для размещения военных организаций, учреждений и других объектов,
2. дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий
3. Для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов
4. Для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах
5. Для размещения объектов иного специального назначения

Для расчета УПКСЗУ шестой группы используют минимальные значения УПКСЗУ наиболее близких по функциональному назначению, виду использования, а также категории в пределах одного административного района. Кадастровая стоимость определяется умножением удельного показателя на площадь.

2.3 Кадастровая оценка объектов капитального строительства

Методика оценки государственной кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ОКС) установлена Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 3 ноября 2006 г. №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».

Согласно предложенной методике, кадастровая стоимость объекта капитального строительства определяется, в зависимости от его принадлежности к жилому или нежилому фонду.

2.3.1 Методика оценки ОКС, относящихся к жилому фонду

Согласно вышеуказанной методике, к объектам жилого фонда относятся следующие виды недвижимости:

- индивидуальные жилые дома, части указанных домов, а также комнаты в индивидуальном жилом доме;
- квартиры, их части, а также комнаты;
- все вышеуказанные объекты, которые находятся на стадии строительства (незавершенное строительство).

Кадастровая стоимость ОКСов жилого фонда определяется в следующей последовательности:

1. формируется перечень объектов жилого фонда для оценки;
2. анализируется информация о рынке жилой недвижимости для оцениваемых объектов, обосновываются критерии выбора статистической модели оценки кадастровой стоимости;
3. определяются ценообразующие факторы объектов оценки;
4. собираются сведения о значениях ценообразующих факторов;
5. группируются объекты оценки;
6. собирается рыночная информация;
7. строится статистическая модель оценки;
8. анализируется качество выбранной статистической модели оценки;
9. рассчитывается кадастровая стоимость объектов оценки;
10. подготавливается отчет об оценке [5].

В целом, последовательность проведения кадастровой оценки объектов капитального строительства, относящихся к жилому фонду аналогична последовательности действий при проведении кадастровой оценки земельных участков.

2.3.2 Методика оценки ОКС, относящихся к нежилому фонду

К объектам нежилого фонда относятся здания, строения, сооружения и другие помещения, не включенные в жилищный фонд и предназначенные для производственных, административных, социальных, образовательных, культурных и других целей [28].

Кадастровая стоимость ОКСов нежилого фонда определяется в следующей последовательности:

1. формируется перечень объектов нежилого фонда для оценки;
2. анализируется информация о рынке нежилых объектов оценки и разделяется перечня объектов оценки на перечни «массовой оценки» и «индивидуальной оценки»;
3. обосновывается выбор статистической модели оценки, а также определяются ценообразующие факторы стоимости объектов оценки для перечня «массовой оценки»;
4. собираются сведения о ценообразующих факторах объектов оценки из перечня «массовой оценки»;
5. группируются объекты оценки из перечня «массовой оценки»;
6. собирается рыночная информация;
7. строится статистическая модель для объектов из перечня «массовой оценки», затем оцениваются ее параметры;
8. анализируется качество статистической модели для объектов из перечня «массовой оценки»;
9. рассчитывается кадастровая стоимость оцениваемых объектов нежилого фонда;
10. составляется отчет об оценке [5].

Методика кадастровой оценки объектов нежилого фонда весьма схожа с аналогичной методикой кадастровой оценки для объектов жилого фонда. Однако имеется 1 отличительная особенность: разделение перечня объектов нежилого фонда на 2 категории: «массовой оценки» и «индивидуальной

оценки». Указанное разделение проводится на основе анализа рынка оцениваемых объектов на заданной территории.

Перечень «индивидуальной оценки» включает в себя виды оцениваемых объектов, которые являются уникальными или малочисленными на территории, которая выбрана для проведения оценки. Для указанных видов невозможно построить статистическую модель определения кадастровой стоимости [5]. Поэтому, оценка кадастровой стоимости объекта нежилого фонда, попадающего в указанную категорию, проводится путем индивидуальной оценки рыночной стоимости.

Для перечня объектов «массовой оценки» методика аналогична используемой для оценки объектов жилого фонда.

2.4 Основные проблемы кадастровой оценки недвижимости в РФ

Проблематика кадастровой оценки недвижимости имеет 2 основных направления: организационные недостатки процедуры кадастровой оценки и несовершенство методики кадастровой оценки.

Согласно данным из Доклада Росреестра «Об итогах деятельности за 2014 год», доля отчетов о кадастровой оценке, которые соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности примерно 33% (рисунок 1).

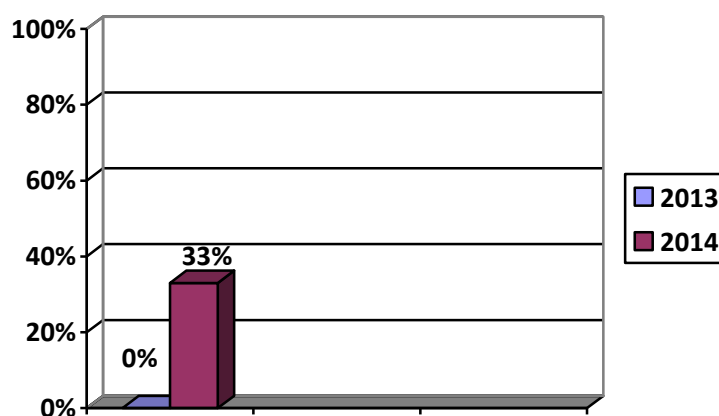


Рисунок 1 – Доля отчетов, соответствующих требованиям законодательства [22]

Данные мониторинга Росреестра показывают, что отмечается рост качества отчетов, в связи с принятием законодательных мер по упорядочиванию процесса оценки. Однако качество отчетов еще достигло достаточного уровня, чтобы говорить об успехах внедряемых мер.

Кроме того, данные мониторинга Росреестра показывают низкий уровень исполнения органами власти субъектов РФ кадастровой оценки в сроки, установленные законодательством (рисунок 2).

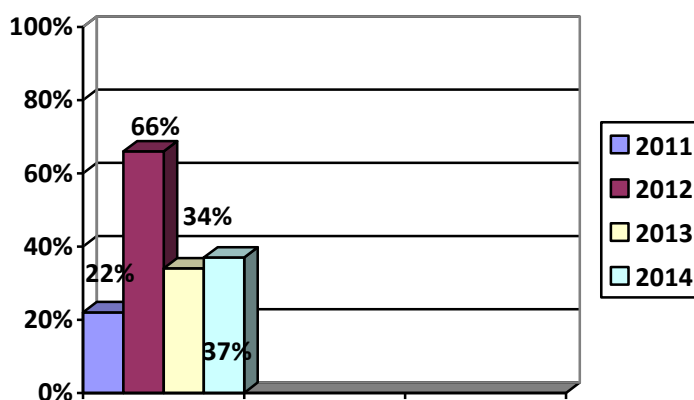


Рисунок 2 – Доля субъектов РФ, в которых кадастровая оценка проведена в установленные сроки [22]

Исходя из рисунка 2 видно, что сроки проведения очередной кадастровой переоценки на территории РФ не выполняются. Соответственно, говорить об актуальности кадастровой стоимости недвижимости в РФ крайне сложно.

Следствием вышеуказанных факторов срыва сроков проведения переоценки стоимости объектов недвижимости в РФ, а также низким качеством отчетов об оценке становится значительный рост в 2013-2014 годах количества оспариваний кадастровой стоимости.

Частично, создавшуюся нагрузку принимают на себя Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Они пересматривают стоимость наименее спорных объектов недвижимости в досудебном упрощенном порядке (рисунок 3). Зеленым цветом отмечено

количество поданных на рассмотрение в Комиссию заявлений, а голубым – количество положительных решений по представленным заявлениям.

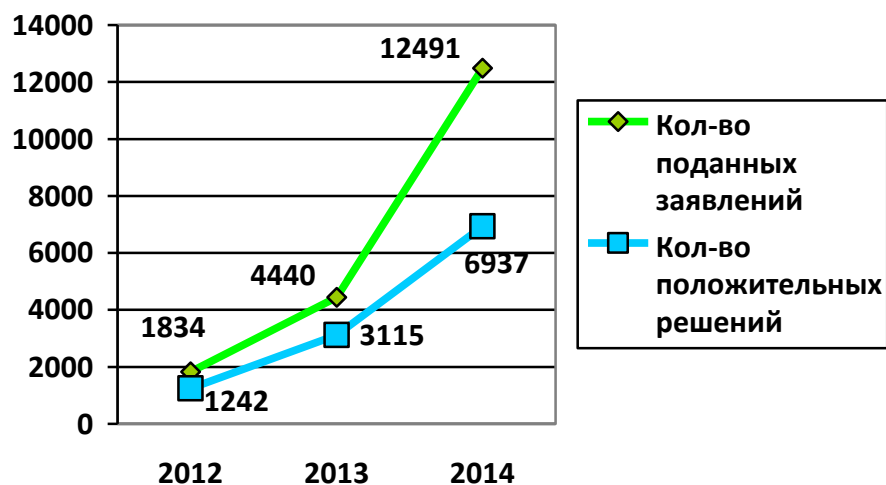


Рисунок 3 – Количество рассмотренных заявлений и положительных решений Комиссии по рассмотрению споров [22]

Согласно рисунку 3, отмечается резкий рост обращений о переоценке кадастровой стоимости недвижимости, однако количество вынесенных положительных решений составляет примерно 50 % от общего числа заявлений. Это связано с общей нагрузкой на Комиссию, а также неоднозначностью проблем. Из оставшихся неудовлетворенными заявлений, значительная часть продолжает оспаривать стоимость в суде (рисунок 4). Кроме того, к общей массе заявлений в суд добавляются иски заявителей, кадастровая стоимость которых является весьма спорной и может быть рассмотрена только в судебном порядке.

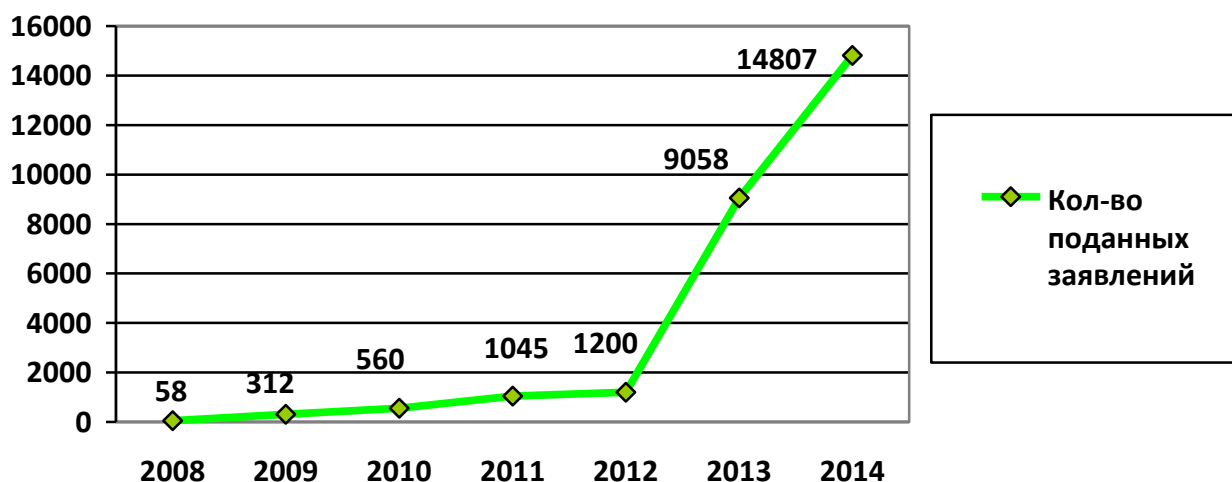


Рисунок 4 – Количество поданных заявлений на судебное оспаривание [22]

Количество судебных разбирательств в 2012-2014 годах выросло более чем в 10 раз. С одной стороны, такой рост связан с низким качеством отчетов об оценке и срывом сроков переоценки кадастровой стоимости. С другой стороны, процедура судебного оспаривания за эти годы стала прозрачнее и результаты, в большинстве случаев, выносятся в пользу заявителя.

Для решения вышеуказанных проблем, необходимо:

- усиление контроля за качеством принимаемых отчетов о кадастровой оценке,
- жесткий контроль за сроками проведения кадастровой переоценки в субъектах РФ;
- упрощение процедуры переоценки стоимости объектов недвижимости Комиссиями по рассмотрению споров и судебными органами;
- создание четких разграничений полномочий судебных органов и Комиссий для деления заявлений на спорные и неспорные.

Для усовершенствования процедуры кадастровой оценки необходимо решить указанные проблемы, а параллельно этому, совершенствовать методики кадастровой оценки объектов недвижимости различного типа.

Несовершенство методик кадастровой оценки стоимости объектов недвижимости, в последнее время также имеет крайне острое значение.

Поскольку в 2014 году были приняты изменения в Налоговый кодекс, связанные с расчетом налога на недвижимость от ее кадастровой стоимости, прогнозируемые налоговые выплаты по кадастровой стоимости возрастут в более чем 95 % случаев. Исходя из указанного факта, важность определения кадастровой стоимости наиболее точной и приближенной к реальной стоимости рыночной стоимости возрастает кратно.

Основной проблемой по определению кадастровой стоимости недвижимости любого типа является использование в расчетах основных и постоянных признаков (к примеру, категория земель), которые являются характерными для большинства объектов. Тогда как более мелкие и редкие признаки, позволяющие дифференцировать стоимость сопоставимых объектов (к примеру, соседство с полигонами ТБО, наличие обременений в виде высоковольтных ЛЭП и т.д.) остаются неучтенными.

Кроме того, при проведении государственной кадастровой оценки, имеющиеся данные о совершенных сделках с земельными участками совмещаются с различными ценообразующими факторами, которые далеко не всегда соответствуют цели проведения оценки. В результате кадастровая стоимость оцененных объектов может отличаться от реальной стоимости из-за комплекса факторов.

Одним из таких факторов является использование экспертами по оценке данных из открытых источников о ценах предложения объектов недвижимости, а не о реальных ценах совершенных сделок. Поскольку указывать действительные цены по сделкам с недвижимостью в РФ не принято и не обязательно, такие данные могут быть получены только из собственной риэлтерской базы, либо открытых источников.

Еще одним фактором, который был отмечен ранее, является игнорирование индивидуальных конкретных признаков объектов недвижимости, которые существенно влияют на рыночную стоимость такого объекта. Так, при отсутствии коммуникаций на конкретном земельном участке, либо возникновении крупных перепадов рельефа – реальная рыночная

стоимость подобного участка не сопоставима с соседними объектами аналогами при схожих условиях.

Немаловажным фактором, который имеет большое влияние в РФ, являются технические ошибки. Подобные ошибки допускаются в процессе внесения истинной информации в учетные документы и государственный кадастр недвижимости и могут быть допущены как оценщиком, так и специалистом органа кадастрового учета. В результате неверного определения категории земельного участка, кадастровая стоимость объекта недвижимости может вырасти во много раз.

Заключительным фактором, характерным для всей методики определения кадастровой стоимости недвижимости в целом является закрытость и несовершенство программного обеспечения, которое используется при проведении кадастровой оценки. При наличии в открытом доступе исходного кода, любой желающий сможет проверить истинность проведенной оценки и в случае несоответствия – принять меры к устранению.

Особое внимание необходимо уделить методикам оценки ОКСов. При проведении кадастровой оценки ОКСов жилого и нежилого фонда возникает ряд проблем, которые присущи только данному типу недвижимости и связаны с несовершенством методики оценки.

В первую очередь, несовершенство связано с тем, что методика оценки является единой для всего многообразия оцениваемых объектов, хотя каждый из них имеет свои уникальные конструктивные особенности, которые необходимо учесть в методике оценки (по аналогии с дифференциацией кадастровой стоимости по видам разрешенного использования земель населенных пунктов).

Кроме того, нередко возникает проблема, связанная с недостатком информации (особенно для уникальных объектов). В таких сегментах рекомендуется установить нормативные коэффициенты перехода от цен типовых объектов (к примеру, жилой фонд).

Дополняя вышесказанное, важно отметить проблему субъективности оценки объектов капитального строительства, в связи с отсутствием конкретных методик для всего многообразия типологии объектов недвижимости.

Результатом решения вышеуказанных проблем должны стать нормативно-правовые акты, четко регламентирующие особенности оценки различных видов объектов капитального строительства, а также совершенствование индивидуальных методических указаний по типам недвижимости для проведения государственной кадастровой оценки.

ГЛАВА 3 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В КАРГАСОКСКОМ РАЙОНЕ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Характеристика Каргасокского района

Каргасокский район является самым большим по площади муниципальным образованием Томской области. На 1 января 2015 его площадь составляла 8 690 тыс. га, численность населения – 20,02 тыс. человек. Административным центром муниципального района является село Каргасок [20].

Территориально Каргасокский район расположен в северной части Томской области. На севере он граничит с Ханты-Мансийским автономным округом (Югра) и МО «Александровский район» Томской области; на востоке – с Верхнекетским и Парабельским муниципальными районами Томской области и Красноярским краем; на юге – с Новосибирской областью; на западе – с Омской и Тюменской областями (рисунок 5).

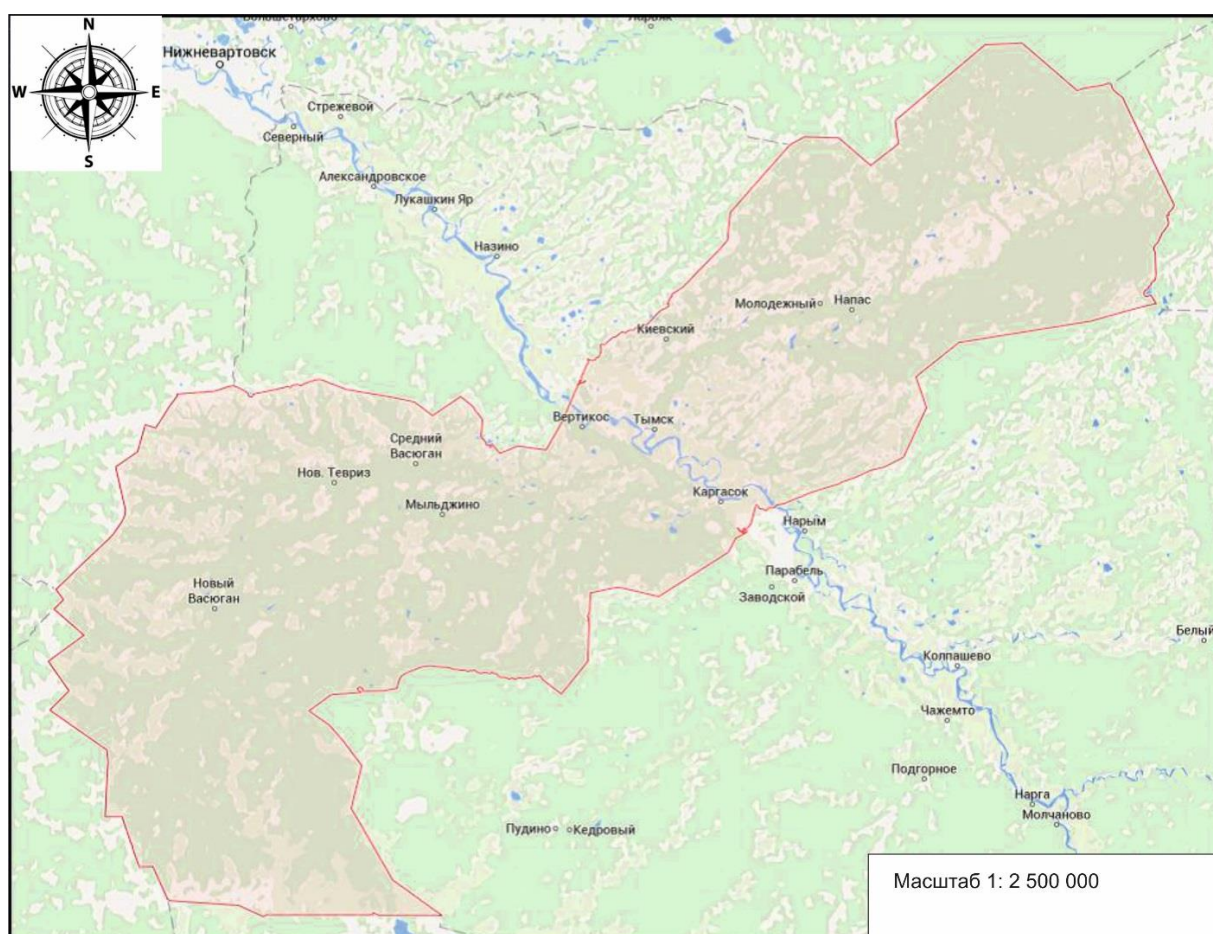


Рисунок 5 – Каргасокский район на карте Томской области [30]

В административном делении Каргасокского района выделяют 13 территориальных образований [20]:

1. Вертикосское;
2. Каргасокское;
3. Киндальское;
4. Нововасюганское;
5. Новоюгинское;
6. Сосновское;
7. Средневасюганское;
8. Среднетымское;
9. Тевризское;
10. Толпаровское;
11. Тымское;
12. Усть-Тымское;
13. Усть-Чижапское.

В земельном фонде Каргасокского района преобладают земли лесного и водного фонда. На долю иных категорий земель, в совокупности, приходится примерно 2 % (рисунок 6).

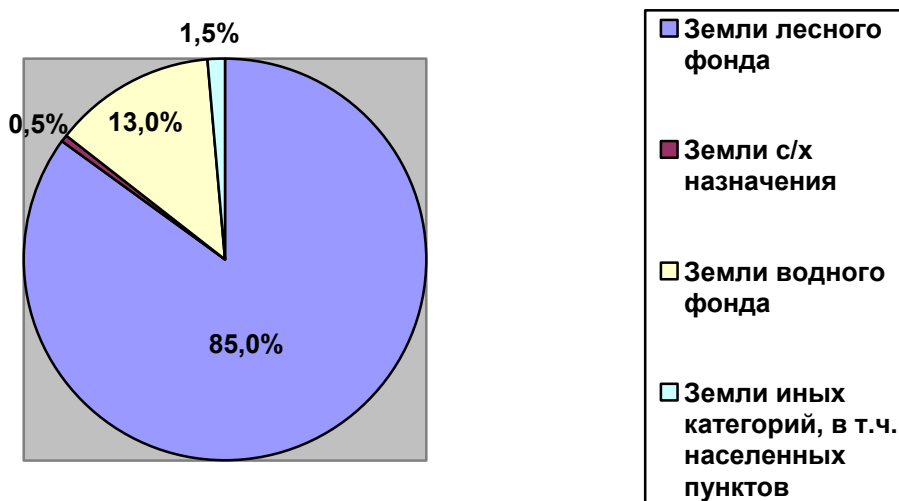


Рисунок 6 – Структура земельного фонда Каргасокского района

Природно-климатические и территориальные условия Каргасокского района крайне неблагоприятны для производства в связи с высокой заболоченностью территории и значительной удаленностью от областного

центра. Средняя заболоченность района составляет около 50 %, а на отдельных участках до 75 % [24]. Это осложняет развитие конкурентоспособных предприятий, а также ведет к закрытию существующих сельскохозяйственных, лесозаготавливающих и лесоперерабатывающих предприятий.

Наиболее конкурентоспособной отраслью, приносящей основной доход бюджету района и обеспечивающей рабочие места подавляющему большинству населения, является нефтегазовая отрасль. При общей численности занятого в экономике района населения 14,1 тыс. человек, доля занятых в нефтегазодобывающей отрасли составляет 9,159 тыс. человек (71%), без учета привлеченных для работы вахтовым методом [20]. Объемы добычи нефти и газа в Каргасокском районе составляют примерно 2 % от объемов добычи нефти и газа в России, что актуализирует необходимость поддержки и развития нефтегазового комплекса в районе (рисунок 7).



Рисунок 7 – Динамика нефтегазодобычи в Каргасокском районе 2008 - 2014 гг.

Помимо нефтегазового сектора и транспортной инфраструктуры в Каргасокском районе развиваются и другие отрасли экономики, связанные в первую очередь с переработкой природных ресурсов. В районе имеется 396 месторождений с запасами торфа более 6 742 006 тыс. тонн. Кроме того, представлены запасы глины кирпичной – 7,4 млн. тонн, а также пески строительные – 13376 м3 [20].

Заготовительные работы и переработка леса, в настоящее время, сохраняют экономическую целесообразность для индивидуальных предпринимателей и небольших предприятий. Динамика заготовки древесины представлена на рисунке 8.



Рисунок 8 – Динамика лесозаготовки в Каргасокском районе 2008 - 2014 гг.

Резкое падение объемов заготовки связано с ликвидацией в 2009 году крупнейшего в Каргасокском районе предприятия, занимавшегося лесозаготовкой и лесопереработкой.

Имеющиеся на территории района месторождения глины и песка, наличие собственного леса и пиломатериалов, а также завода по производству строительных блоков из пенобетона позволяют развивать строительство с использованием местного сырья и ориентировать его на местный бюджет. Все это дает возможности для дальнейшего развития строительной отрасли и обеспечения населения в полной мере, однако, в большей мере неблагоустроенным. Строительство в районе ориентировано, в основном, на местный бюджет. Так в 2014 году показатели вводимого в эксплуатацию жилья выросли на 6% относительно уровня 2013 года, в основном, за счет индивидуального строительства [20]. Однако, несмотря на хорошие темпы роста строительства нового жилья, увеличение выделения субсидий на капитальные ремонты, активно растет доля ветхого жилья, что связано с

большим оттоком населения из района и слабой заинтересованностью в поддержании имущества в удовлетворительном состоянии.

Запасы биологических ресурсов (дикоросы, рыба, животные) являются самыми крупными на территории Томской области [20]. Администрация Каргасокского района ведет учет недревесных ресурсов на уровне поселений, что позволяет отслеживать деятельность крупных заготовителей. В районе интенсивно развивается добыча и заготовка этих ресурсов, однако, в большей мере теневая. В таблице 9 представлена информация о заготовках недревесных ресурсов на территории района в 2009 году.

Таблица 9 – Данные о заготовках недревесных ресурсов в Каргасокском районе Томской области

Наименование ресурсов	Объемы заготовок, тонн	Заготовительная цена за тонну, руб.	Итоговая стоимость ресурсов за год, руб.
орех	24,5	550 000	13 475 000
ягоды	94,8	70 000	6 636 000
грибы	69,51	2 200 000	152 922 000
шиповник, боярышник, калина	1,98	170 000	336 600
другие лекарственные растения	0,26	95 000	24 700
черемша, папоротник	5,4	100 000	540 000
древесный сок	1,1	90 000	99 000
береста	0,5	300 000	150 000
мох	18,5	150 000	2 775 000
веники	16,05	180 000	2 889 000
ИТОГО:			179 847 300

Согласно результатам, указанным в таблице 9, можно сделать вывод, что в данном секторе создаются значительные денежные потоки. Следовательно, необходимо создавать условия для перевода теневых заготовок на легальную основу: налоговые льготы, помощь от администрации в виде гарантий по кредитам на закупку необходимого оборудования, а также пересмотр нормативов на охоту, рыболовство и заготовку дикоросов, чтобы обеспечить реальную возможность легальных заготовок.

Сфера сельскохозяйственного производства не имеет существенного значения для экономики района, в связи с суровыми погодными условиями, удаленностью от центра, а также малым количеством пригодных для использования земель. Из общего объема сельскохозяйственной продукции 98,8% произведено личными подсобными хозяйствами (ЛПХ) населения для собственного потребления. Излишки производства реализуются в учреждения бюджетной сферы или на продажу. Доля крестьянско-фермерских хозяйств (КФХ) в производстве составляет 1,2 %, что является крайне низким показателем. Приоритетным направлением развития является поддержка развития ЛПХ и КФХ для обеспечения населения продовольствием и развития трудозанятости в агросекторе.

Район обладает благоприятными возможностями для развития пищевой отрасли, ориентированной на внутренне потребление продукции. Пищевая промышленность района позволяет обеспечить производство молочной, мясной и рыбной продукции в районе, а также полуфабрикатов. В настоящий момент разрабатывается перспектива розлива минеральной воды, добытой в Каргасокском районе.

Следует отметить, что практически 90 % заготовительного сектора экономики Каргасокского района находится в «тени», ввиду отсутствия должного контроля со стороны государственных органов, а также потребности людей в финансовых ресурсах.

Поскольку развитие крупного бизнеса в области заготовки биологических ресурсов, лесозаготовки, а также сельского хозяйства, в основном, нерентабельно, основной упор делается местными органами власти на малое предпринимательство. Обеспечение условий для развития малого бизнеса рассматривается администрацией района в качестве основного фактора экономического роста и укрепления социальной стабильности общества. Малое предпринимательство является реальной основой для развития рекреационной сферы и туризма, и организации самобытных ремесел северных народов.

В 2014 году малое и среднее предпринимательство в районе было представлено 720 субъектами. Структура рынка малого и среднего предпринимательства в районе представлена на рисунке 9.

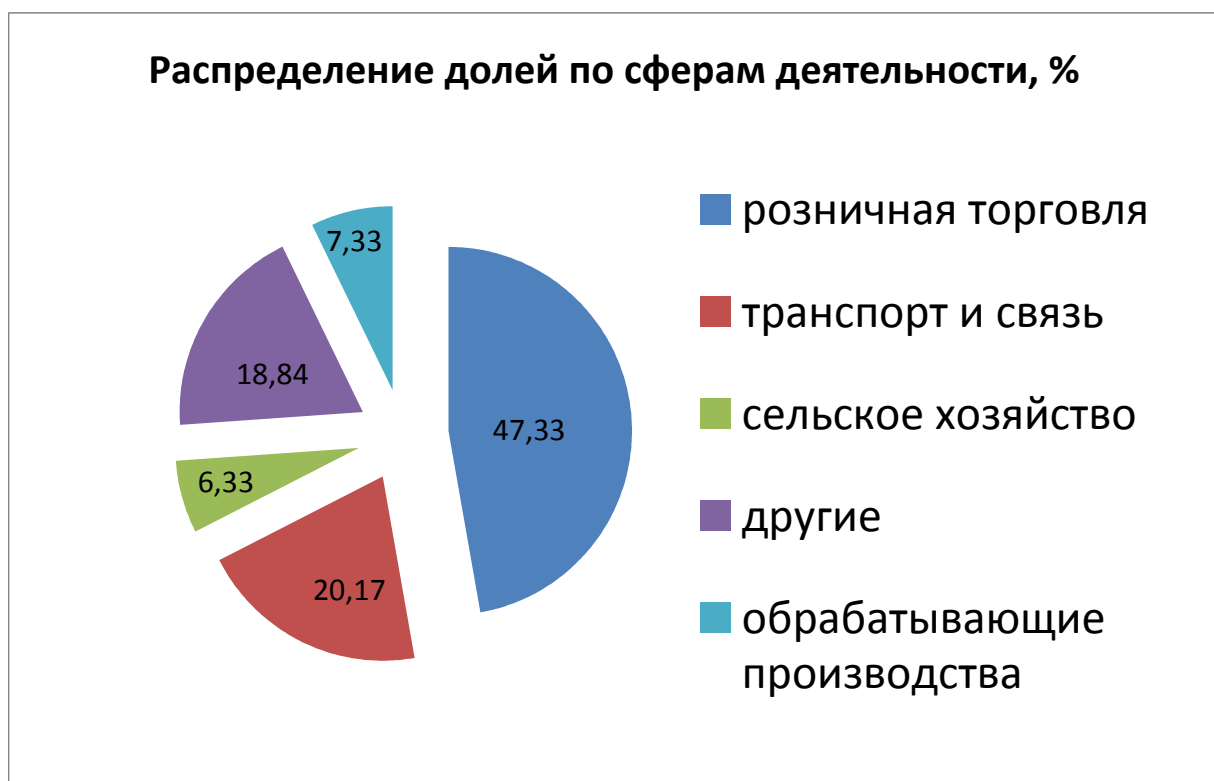


Рисунок 9 – Структура малого и среднего предпринимательства в Каргасокском районе [20]

Для интенсификации производства необходимо развитие транспортно-логистической инфраструктуры, в первую очередь, строительство автомобильных дорог, связывающих отдельные части района с центром. В ближайшей перспективе планируется строительство участка Северной широтной автодороги Стрежевой – Белый Яр, проходящей через поселки Молодежный, Напас и другие. В перспективе через указанную дорогу будет налажен крупный грузопоток, для обслуживания которого необходимы будут новые рабочие места. В дальнейшем возможно развитие транспортной сети, обеспечивающей постоянную связь севера области с югом.

Следует отметить, что в районе хорошо развиты: торговая инфраструктура и инфраструктура средств связи. На рынке представлены почтовые службы, телефонная сотовая связь, широкополосное подключение к сети Интернет.

Однако в связи со сложной обстановкой в районе, связанной с кризисом в нефтегазовой отрасли и общим снижением привлекательности района для жизни, в будущей перспективе возможно полное обезлюдивание некоторых населенных пунктов. Так, прогнозируемый роста численности населения муниципального района также весьма условный:

- к 2020 году – 23 тыс. человек;
- к 2035 году – 24 тыс. человек.

Для изменения текущей тенденции необходимо развивать активную программу жилищного строительства, а также привлекать людей из менее благополучных районов. Поскольку динамика оттока населения составляет -487 человек, то необходимо обеспечить условия для сохранения населения района. Кроме того, важным шагом является привлечение инвестиций в развитие производственных мощностей и инфраструктурных проектов, а также малого и среднего бизнеса, что позволит стабилизировать обстановку.

3.2 Расчет кадастровой стоимости недвижимости в Каргасокском районе

Согласно рассматриваемой в главе 2 методике расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением случаев, когда проводится индивидуальная оценка стоимости объекта недвижимости, необходимо в результате расчетов получить значение удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС).

Поскольку, в настоящее время, нормативно-правовыми актами Томской области регламентированы результаты проведенных работ, значения УПКС имеют конкретные установленные значения.

3.2.1 Расчет кадастровой стоимости земель населенных пунктов

Согласно пункту 2.1 настоящей работы кадастровая стоимость земель населенных пунктов рассчитывается в зависимости от принадлежности к одному из 17 видов разрешенного использования земель. Приказом

Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 14.11.2014 г. №134 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Томской области (за исключением муниципального образования «Город Томск»)» утверждены средние значения УПКСЗУ в разрезе 17 видов разрешенного использования на территории Томской области, за исключением г. Томска (таблица 10). Средние значения УПКСЗУ в разрезе кадастрового деления Каргасокского района представлены в Приложении А.

В случае отсутствия среднего значения УПКСЗУ по муниципальному образованию (городскому округу) применяется среднее значение УПКСЗУ по Томской области [27].

Для категории 16 расчет УПКСЗУ не производится, поскольку кадастровая стоимость земельных участков устанавливается равно 1 рублю.

Исходя из данных таблицы 10, необходимо отметить, что при равном значении площадей земельных участков, значения УПКСЗУ для Каргасокского района, в большинстве случаев, в несколько раз ниже, чем в среднем по Томской области (рисунок 10).

Соответственно кадастровая стоимость земель Каргасокского района крайне низкая. Так, по среднеэтажной и многоэтажной застройке (категория 1) значение УПКСЗУ в 10 раз ниже среднего значения по Томской области.

Из полученных данных следует, что кадастровая стоимость земель населенных пунктов в Каргасокском районе имеет низкие значения и для значительных налоговых поступлений не годится.

Таблица 10 – Значения УПКСЗУ для Каргасокского района и Томской области

Наименование	Среднее значение УПКСЗУ для Каргасокского района, руб./м2	Среднее значение УПКСЗУ для Томской области, руб./м2
Средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу)	64,17	106,50
1. Для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	187,58	1729,08
2. Для размещения домов малоэтажной (в т.ч. индивидуальной) жилой застройки	66,86	94,62
3. Для размещения гаражей и автостоянок	565,12	1305,87
4. Для дачного строительства, садоводства и огородничества	33,90	44,14
5. Для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания	250,10	1130,62
6. Для размещения гостиниц	1338,17	2214,79
7. Для размещения зданий коммерческого назначения, в том числе офисных зданий	175,52	663,59
8. Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	62,30	116,91
9. Для размещения производственных и административных зданий и т.д.	59,96	223,44
10. Для размещения электростанций, а также объектов и сооружений, связанных с их обслуживанием	-	-
11. Для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	11,51	370,39
12. Для водных объектов, находящихся в обороте	-	-
13. Для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей и т.д.	12,62	147,24
14. Для особо охраняемых территориями и объектов, городских лесов, скверов, парков, городских садов	0,16	0,16
15. Для сельскохозяйственного использования	0,15	0,95
16. Для размещения улиц, проспектов, площадей, шоссе и т.д.; земли резерва; для водных объектов, изъятых из оборота или ограниченных в обороте; под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	не расчитыв.	не расчитыв.
17. Для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения и прочих	325,41	1166,88

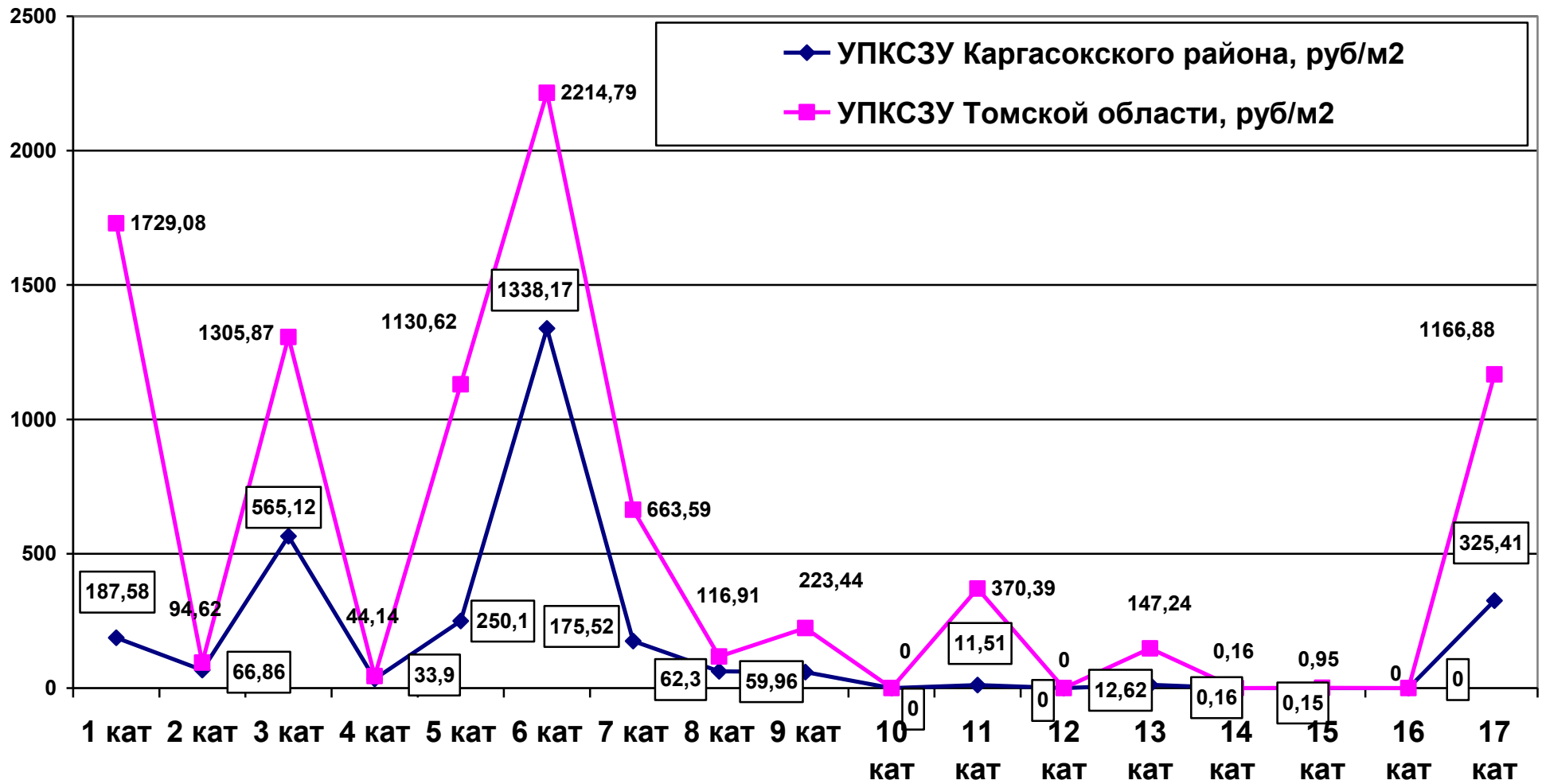


Рисунок 10 – Значения УПКСЗУ Каргасокского района и Томской области в разрезе 17 видов разрешенного использования

3.2.2 Расчет кадастровой стоимости земель промышленности

Согласно пункту 2.2 настоящей работы кадастровая стоимость земель промышленности и иного специального назначения рассчитывается в зависимости от принадлежности к одной из 6 групп по видам разрешенного использования земель. Постановлением Администрации Томской области от 17.01.2012 г. №2а «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения Томской области» утверждены средние значения УПКСЗУ в разрезе 6 групп по видам разрешенного использования на территории Томской области (таблица 11).

Таблица 11 – Значения УПКСЗУ для земель промышленности и иного специального назначения для Каргасокского района и Томской области [25]

Наименование муниципального района/городского округа	Средний удельный показатель кадастровой стоимости в разрезе групп, руб./кв. м					
	1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа
Каргасокский муниципальный район	30,00	29,84	83,00	0,17	29,84	8,13
Среднее значение по Томской области	439,43	151,78	531,65	0,50	275,48	31,41
Минимальные значения по Томской области	30,00	2,18	83,00	0,17	7,27	0,09

Исходя из полученных в таблице 11 данных, делаем вывод, что 3 группы имеют минимальные значения УПКСЗУ по Томской области. Остальные превышают минимальное значение в несколько раз, однако находятся ниже средних значений по Томской области. Указанный факт легко объясним малой долей земель промышленности в структуре земель Каргасокского района, а также слабой развитостью промышленности района в целом (рисунок 11).

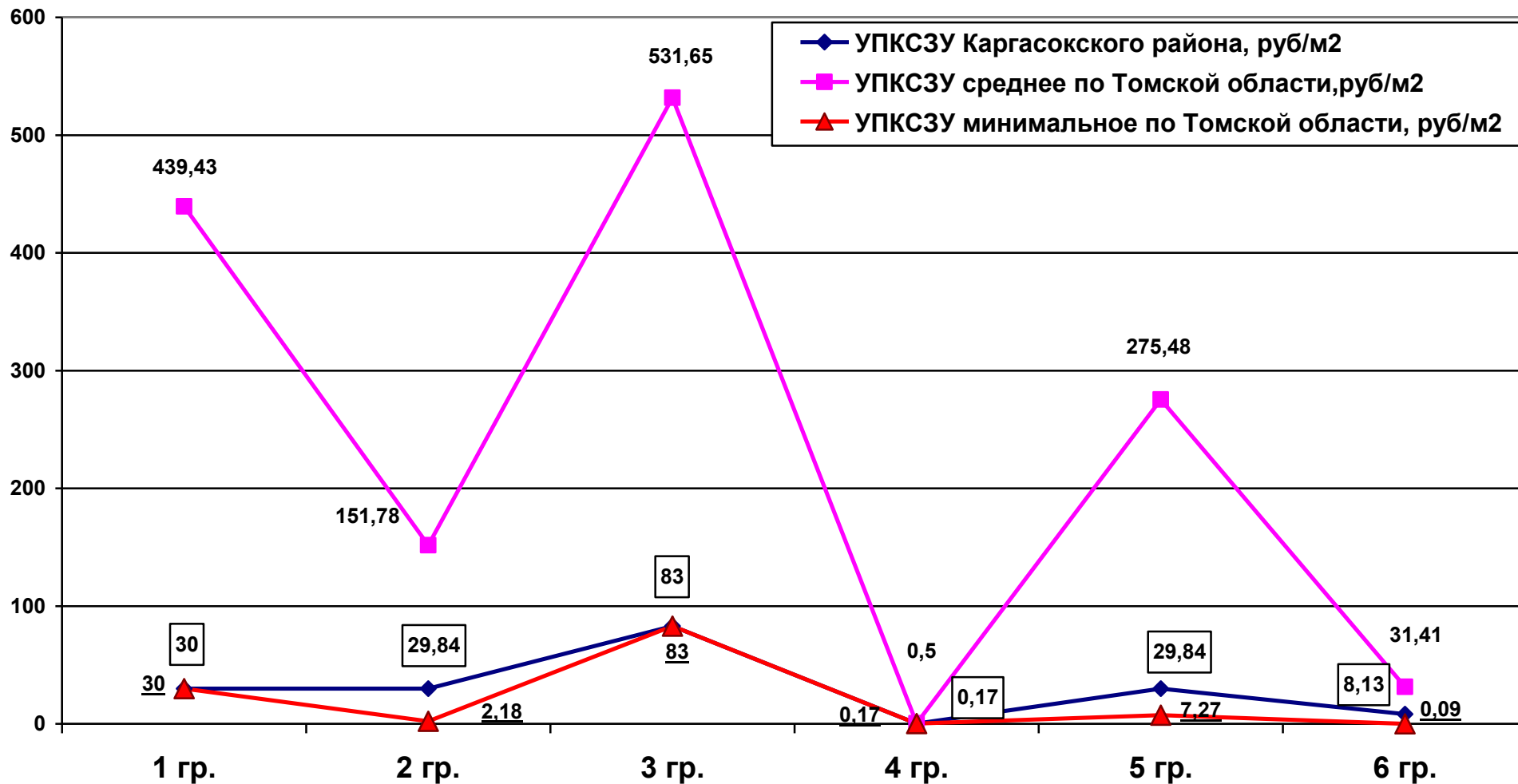


Рисунок 11 – Значения УПКСЗУ Каргасокского района и Томской области в разрезе 6 групп видов разрешенного использования

3.2.3 Расчет кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Согласно пункту 2.3 настоящей работы кадастровая стоимость объектов капитального строительства (ОКСов) рассчитывается в зависимости от принадлежности к жилому и нежилому фонду. Постановлением Администрации Томской области от 20.09.2012 г. №356а «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Томской области» утверждены минимальные и средние значения УПКС для объектов жилого и нежилого фонда на территории Томской области (таблица 12).

Таблица 12 – Минимальные значения УПКС для объектов капитального строительства в разрезе Каргасокского района и Томской области [26]

Наименование объекта административно- территориального деления	Здание			Помещение	
	Нежилое здание, руб./м2	Жилой дом, руб./м2	Многоквартирный дом, руб./м2	Жилое, руб./м2	Нежилое, руб./м2
Каргасок с.	1991,03	3095,81	3505,26	761,30	2041,75
5 км п.	3623,58	1745,07	1745,07	1745,07	
Айполово д.		5869,19			
Большая Грива п.	2830,95	1741,78	1741,78	761,30	2830,95
Бондарка с.	1928,03	1788,66	6167,81	1788,66	
Вертикос с.	761,30	2018,72	2018,72	2018,72	3623,58
Восток п.	2024,04	5941,66	1723,08	1723,08	2024,04
Геологический п.	2376,58	2790,14	2790,14	761,30	15161,81
Казальцево д.				1520,57	
Киндал с.	3623,58	1789,86	5985,71	1789,86	37917,43
Лозунга д.	12326,72	1530,90	1733,38	1530,90	
Молодежный п.	5748,08	1788,72	1788,72	1788,72	5748,08
Мыльджино с.	2908,44	1653,93	1653,93	761,30	

Продолжение таблицы 12

Наименование объекта административно- территориального деления	Здание			Помещение	
	Нежилое здание, руб./м2	Жилой дом, руб./м2	Многоквартирный дом, руб./м2	Жилое, руб./м2	Нежилое, руб./м2
Напас с.	5054,01	5154,07	5154,07	5154,07	
Наунак с.	1465,66	5202,16			
Неготка п.	5748,08	1539,78	1743,42	761,30	20425,78
Нефтяников п.	1991,03	761,30	7945,69	7945,69	
Новоюгино с.	2027,89	1789,04	1789,04	1789,04	25111,00
Новый Васюган с.	1971,33	761,30	761,30	2107,97	2320,07
Новый Тевриз с.	5748,08	1738,82	1738,82	1738,82	5748,08
Павлово с.	2125,19	2019,42	2019,42	761,30	2019,42
Пашня д.		2270,88	2270,88	2270,88	2270,88
Сосновка с.	2831,95	1800,40	2103,77	1800,40	
Средний Васюган	1465,66	1732,02	1678,29	1678,29	1465,66
Старая Березовка	5054,01	1737,18	1737,18	1737,18	5054,01
Староюгино с.	1930,44	5276,67	1530,23	1530,23	2286,13
Тымск с.	3623,58	1748,67	1748,67	1748,67	
Усть-Тым с.	1928,03	1520,57	1520,57	1520,57	1928,03
Усть-Чижапка с.	13577,64	6091,38		6091,38	
Березовка с.		1737,18			
Киевский п.	5748,08	1759,24	1759,24	1759,24	25111,00
Каргасокский р-н	761,30	761,30	761,30	761,30	1465,66
Томская область	755,74	761,30	761,30	761,30	755,74

Исходя из данных таблицы 12, делаем вывод, что минимальные значения УПКС для Каргасокского района только по нежилым зданиям и помещениям превышают минимальные значения для Томской области. Тогда как жилые помещения, в связи с удаленностью района, а также низкой рыночной ценой жилого фонда, имеют низкие ставки (рисунок 12).

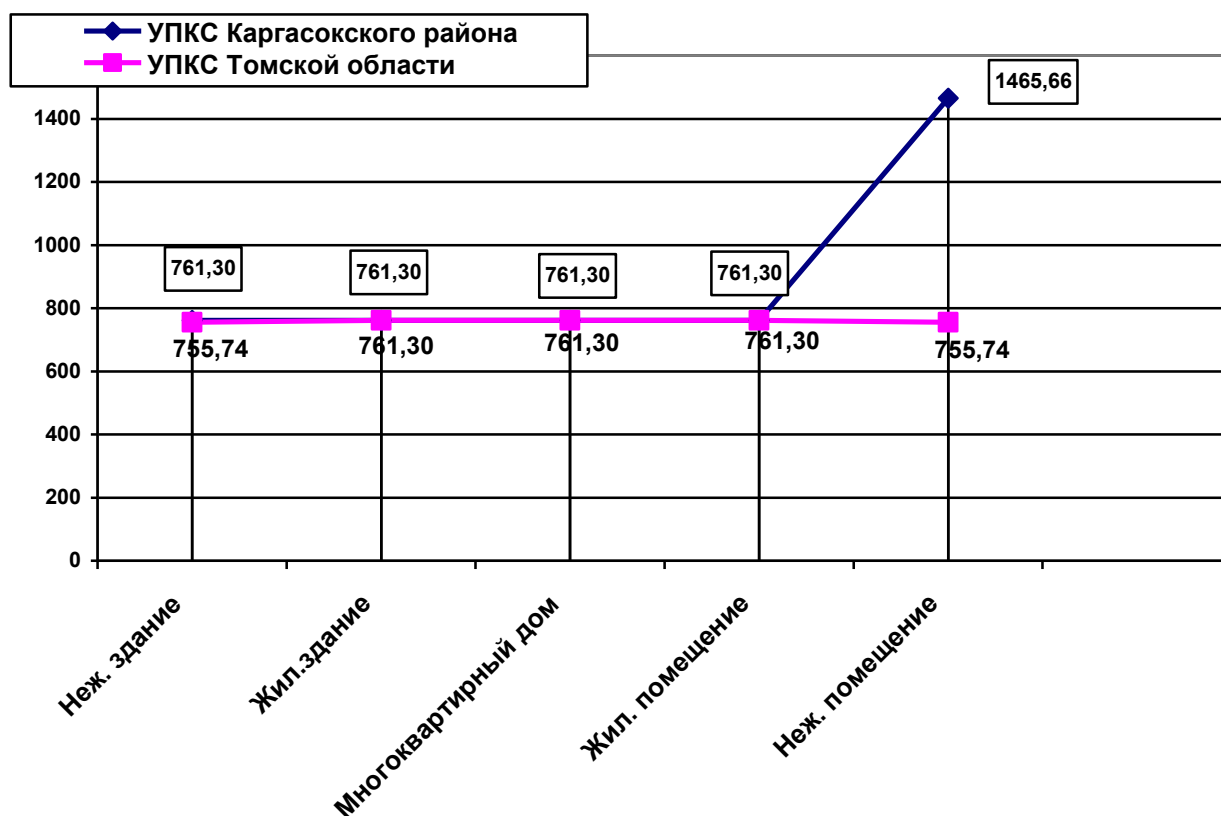


Рисунок 12 – Минимальные значения УПКС для ОКСов Каргасокского района и Томской области

Для расчетов кадастровой стоимости ОКСов также используются средние значения УПКС представленные в разрезе кадастрового деления Каргасокского района (приложение Б).

Подводя итог по анализу расчетных данных для объектов недвижимости Каргасокского района следует отметить, что УПКС в Каргасокском районе являются одними из самых низких на территории Томской области. В большинстве своем они в несколько раз ниже средних значений показателей по Томской области. Данная тенденция легко объяснима, с учетом особенностей Каргасокского района, а также роста убыли численности населения района. Для северного района низкая кадастровая стоимость является одним из основных параметров. Можно ожидать, что низкие ставки налога, а также недорогая стоимость недвижимости могут способствовать притоку населения из менее развитых либо более дорогих для жизни населенных пунктов в случае создания государственной программы по заселению этих земель, что позволит увеличить привлекательность населенных пунктов для проживания. Однако данная

перспектива маловероятна в ближайшее время. Поэтому не всегда кадастровая стоимость объектов недвижимости соответствует реальной рыночной стоимости.

3.3 Совершенствование кадастровой оценки в Каргасокском районе

Большинство предлагаемых мер, рассматриваемых на примере Каргасокского района, характерны также и для системы кадастровой оценки объектов недвижимости РФ в целом.

Одним из наиболее значимых факторов для совершенствования методики кадастровой оценки является внесение в формулы расчета кадастровой стоимости параметров, характеризующих уникальные особенности объектов недвижимости. Для примера можно рассмотреть 2 земельных участка для личного подсобного хозяйства (таблица 13).

Таблица 13 – Применение уникальных коэффициентов для ранжирования земельных участков

Наименование показателя	1 земельный участок	2 земельный участок
Значение УПКСЗУ, руб./м ²	166,24	166,24
Площадь, м ²	580	580
Расчетное значение кадастровой стоимости по действующей методике (эталонный участок), руб.	$166,24 * 580 = 96419,2$	$166,24 * 580 = 96419,2$
Коэффициент, характеризующий экологию (где 0 – загрязненный земельный участок, а 1 – экологически чистый)	0,88	0,5
Коэффициент, характеризующий доступность коммуникаций и инфраструктуры (где 0 – полное отсутствие инфраструктуры, а 1 – полностью обеспеченный)	0,8	1

Продолжение таблицы 13

Наименование показателя	1 земельный участок	2 земельный участок
Коэффициент плодородия почв (где 0 – слабо плодородные, а 1 – максимально плодородные в пределах своей категории)	1	0,7
Коэффициент рельефности (где 0 – сложный рельеф, а 1 – максимально ровный)	0,6	0,3
Итоговое значение кадастровой стоимости, руб.	$96419,2 * 0,88 * 0,8 * 1 * 0,6 = 40727,5$	$96419,2 * 0,5 * 1 * 0,7 * 0,3 = 10124$
Доля в процентах от эталонного земельного участка	42,24 %	10,5 %

Из результатов таблицы 13 видно, что исходные данные по кадастровой стоимости были одинаковые, тогда как при использовании уникальных коэффициентов кадастровая стоимость земельных участков снизилась в 1 случае практически в 2 раза; во втором практически в 10 раз. Применение вышеуказанных уникальных коэффициентов позволит ранжировать стоимость земельных участков, в зависимости от их реального состояния и уникальных особенностей. Недопустимым фактом является сопоставление кадастровой стоимости эталонного земельного участка и земельного участка, рельеф которого имеет уклон выше 35 %. Уникальные коэффициенты должны устанавливаться в соответствии с целевым назначением и категорией земель.

Необходимо также отметить важность проведения оценки уникальных характеристик на местности с целью увеличить точность кадастровой оценки и снизить количество претензий и споров. Одним из основных дополнений к указанной методике, при необходимости проведения обследования и установления уникальных характеристик объекта, может стать личная ответственность оценщиков за результаты кадастровой оценки. Одним из критериев, отражающих качество работы оценщика, может быть возникновение в более чем 30-35% случаев процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. Таким образом, данное обстоятельство может служить поводом для дисквалификации оценщика и его исключения из

саморегулируемых организаций за нарушение деловой репутации и дискредитацию профессионального сообщества.

Современная методика массовой кадастровой оценки не учитывает такие особенности земельных участков, уравнивая плохо ухоженные и хорошие земельные участки, расположенные в пределах одной территории. Кроме того, существующая методика нарушает нормы права о справедливости налогообложения, принуждая владельцев платить больше за объекты с худшими характеристиками, нежели у эталонных земельных участков.

Еще одним важным решением по совершенствованию методики существующей оценки может стать публикация полных профессиональных выкладок по формулам расчетов УПКС для всех типов объектов недвижимости в установленном субъекте РФ на профильных электронных ресурсах и официальных сайтах. Подобное решение позволит любому гражданину ознакомиться с методикой расчета конкретного УПКС и рассчитать стоимость своего объекта недвижимости самостоятельно для дальнейшей оценки качества работы оценщиков и уполномоченных органов власти. В случае несоответствия кадастровой стоимости, гражданин имеет возможность обратиться в Комиссию по рассмотрению споров о кадастровой стоимости недвижимости, для устранения подобных недоразумений.

Заключительным предложением в области методики кадастровой оценки недвижимости выступает уточнение значений УПКС не реже чем 1 раз в календарный год. Поскольку рыночная стоимость объектов недвижимости может изменять за короткие периоды, необходимо осуществлять пересмотр коэффициентов чаще, чем установлено в настоящее время (1 раз в три года). Это позволит кадастровой стоимости максимально приблизиться к рыночной при условии дополнительного применения уникальных коэффициентов.

Подводя итог проведенному исследованию, необходимо отметить, что существующая система оценки кадастровой стоимости недвижимости находится на стадии развития. В настоящее время, в связи с расчетом налога на недвижимость от кадастровой стоимости, проблема кадастровой оценки

становится гораздо острее. Число споров и судебных исков выросло кратно. Следует ожидать еще большего количества споров при условии сохранения текущего положения дел, а также постепенного роста ставок налогообложения на территории РФ в условиях кризисной ситуации в экономике страны.

Поэтому необходимо внести технические изменения в методические указания и рекомендации для четкой регламентации оценки кадастровой стоимости и дальнейшего качественного развития сферы оценочной деятельности в РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе данной работы были разработаны рекомендации по совершенствованию кадастровой оценки объектов недвижимости на примере Каргасокского района Томской области.

На первом этапе были проанализированы основные нормативно-правовые акты, которые регламентируют оценочную деятельность на территории РФ. Именно на основании 2 вышеуказанных нормативно-правовых актов базируются рассматриваемые методики кадастровой оценки объектов недвижимости в РФ.

После определения правовых источников, была рассмотрена методика кадастровой оценки стоимости объектов недвижимости 3 видов: земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, а также объекты капитального строительства. Для каждой методики были выявлены основные особенности, связанные с индивидуальными характеристиками каждого из рассматриваемых типов. Кроме того, были выделены основные проблемы, характерные как для методики кадастровой оценки в целом, так и для конкретных видов. Основные проблемы связаны как с несовершенством самой методики оценки, так и с организационными недостатками проводимой процедуры кадастровой оценки.

Следующим шагом, были рассмотрены основные особенности Каргасокского района Томской области. Ключевыми особенностями района является крайняя удаленность района от областного центра, высокая заболоченность территории, большое разнообразие природных ресурсов района, а также высокая степень зависимости от добычи нефти и газа. В связи с вышеуказанными особенностями, был сделан вывод о необходимости дальнейшего развития инвестиционных проектов и создания рабочих мест для местного населения.

В связи со сложными условиями для жизни на территории Каргасокского района, необходимо обратить особое внимание на значения кадастровой стоимости объектов недвижимости для исключения превышения

кадастровой стоимости над рыночной, что создаст дополнительные условия для оттока населения. Для кадастровой оценки используют удельные показатели кадастровой стоимости (УПКС) для каждого вида объектов недвижимости. Данные показатели устанавливаются нормативно-правовыми актами областного значения. Согласно полученным данным, значения УПКС для 2 рассматриваемых категорий земель имеют значения ниже средних по Томской области, а в случае с объектами капитального строительства (ОКСами) – равны минимальным значениям по Томской области для 3 из 5 рассматриваемых типов ОКСов. Следовательно, значения кадастровой стоимости объектов недвижимости Каргасокского района из данной выборки являются одними из самых низких по Томской области. Однако случаи превышения кадастровой стоимости над рыночной не являются исключительными и для Каргасокского района, хотя имеют в данном случае еще большую остроту.

Для предотвращения возникновения проблем с кадастровой оценкой предлагается ввести систему уникальных коэффициентов для ранжирования стоимости объектов недвижимости, в зависимости от их качественных характеристик. Кроме того, важными дополнениями являются личная ответственность оценщика за недостоверные сведения, а также выезд на местность для удостоверения значений уникальных коэффициентов. Помимо прочего, необходимо предоставлять в общедоступных источниках полные выкладки по расчетам значений УПКС для всех видов недвижимости, а также производить уточнение значений УПКС не реже 1 раза в календарный год для наиболее точного соответствия рыночным ценам на недвижимость.

В результате данной работы возможны внесения изменений в нормативно-правовые документы, регламентирующие кадастровую оценку для улучшения качества проведения кадастровой оценки, а также совершенствования процедуры оценки на территории РФ.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».
3. Приказ Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. N 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО N 4)»
4. Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 03.11.2006 N 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»
6. Приказ Росземкадастра от 20.03.2003 N П/49 «Об утверждении методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения»
7. ГОСТ 12.1.005-88 (с изм. №1 от 2000 г.). ССБТ. Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху рабочей зоны (01. 01.89). – 3 с.
8. ГОСТ 12.1.003-83 «ССБТ. Шум. Общие требования безопасности». – 4 с.
9. ГОСТ 12.1 029—80 «ССБТ. Средства и методы защиты от шума. Классификация». – 2 с.
10. ГОСТ 12 4 051—78 «ССБТ Средства индивидуальной защиты органа слуха. Общие технические требования и методы испытаний». – 7 с.

11. ГОСТ 12.1.038-82 ССБТ. Электробезопасность. Предельно допустимые уровни напряжений прикосновения и токов. – 2-5 с.
12. ГОСТ 12.1.002-84 «Электрические поля промышленной частоты». – 5 с.
13. ГОСТ 12.1.004-91 «ССБТ. Пожарная безопасность. Общие требования». – 4 с.
14. СНиП 2.2.2/2.4.1340-03 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Гигиенические требования к персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы».- М. Госкомсанэпиднадзор, 2003. – 14-23 с.
15. СНиП 2.2.2.542-96 «Гигиенические требования к видеодисплейным терминалам, персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы». – 4-15 с.
16. СНиП 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки». – 5-8 с.
17. СНиП 2.2.1/2.1.1.1278-03 Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий. - М.: Госкомсанэпиднадзор, 2003. – 5-10 с.
18. СНиП 2.2.2/2.4.1340-03 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Гигиенические требования к персональным электронно-вычислительным машинам и организации работы». - М. Госкомсанэпиднадзор, 2003. – 4 с.
19. СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)». – 2-12 с.
20. Концепция социально-экономического развития муниципального образования «Каргасокский район» Томской области на период до 2020 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.kargasok.ru/files/doc/koncepcyay2020.doc (дата обращения: 03.04.2016 г.).

21. Коростелев С.П. Кадастровая оценка: Итоги [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/site/kadas/kadastr-ocenka-itogi.pdf> (дата обращения 12.04.2016 г.).
22. Отчет о деятельности Росреестра за 2015 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/upload/Doc/> (дата обращения 30.04.2016 г.).
23. Официальный сайт ИСО [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.iso.org/iso/ru/catalogue_detail.htm?csnumber=45171 (дата обращения 15.04.2016 г.).
24. Официальный Интернет-портал Администрации Томской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tomsk.gov.ru/Kargasokskiy-rayon-nature-res> (дата обращения 30.03.2016 г.).
25. Постановление Администрации Томской области от 17.01.2012 N 2а «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения Томской области»
26. Постановление Администрации Томской области от 20.09.2012 N 356а «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Томской области»
27. Приказ Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 14.11.2014 № 134 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Томской области (за исключением муниципального образования "Город Томск")»
28. Решетов Ф. Ф. Понятие и специфика нежилых помещений // Актуальные вопросы юридических наук: материалы международной научной конференции — Челябинск: Два комсомольца, 2012. — С. 50-55.

29. Черепанова Н.В. Корпоративная социальная ответственность: учебное пособие / Н.В.Черепанова; Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2012. – 94 с.

30. Google maps [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.google.ru/maps> (дата обращения 17.04.2016 г.).

Приложение А
(обязательное)

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Кargasокского района Томской области																
Номер кадастрового квартала	Средний удельный показатель кадастровой стоимости в разрезе групп видов разрешенного использования, руб./кв. м															
	1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа	7 группа	8 группа	9 группа	10 группа	11 группа	12 группа	13 группа	14 группа	15 группа	17 группа
1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Кargasокский район																
70:06:0000000	318,39	113,51	573,20	34,69	428,51	1623,75	178,44	62,30	72,28	-	12,55	-	11,58	0,16	0,15	383,73
70:06:0100001	187,58	23,52	565,12	33,90	97,83	1338,17	175,52	62,30	11,38	-	11,51	-	4,65	0,16	0,15	102,38
70:06:0100002	187,58	24,73	565,12	21,49	102,68	1338,17	175,52	62,30	11,94	-	11,51	-	4,88	0,16	0,15	325,41
70:06:0100003	159,07	33,59	565,12	33,90	134,12	1338,17	175,52	62,30	15,60	-	11,51	-	6,37	0,16	0,15	140,36
70:06:0100004	187,58	23,64	565,12	33,90	250,05	1338,17	175,52	62,30	11,43	-	11,51	-	4,67	0,16	0,15	325,41
70:06:0100005	187,58	9,84	565,12	33,90	250,05	1338,17	175,52	62,30	59,96	-	11,51	-	12,62	0,16	0,15	325,41
70:06:0100006	187,58	20,05	565,12	33,90	83,85	1338,17	175,52	62,30	9,75	-	11,51	-	3,98	0,16	0,15	87,75
70:06:0100007	187,58	24,01	565,12	33,90	99,80	1338,17	175,52	62,30	11,61	-	11,51	-	4,74	0,16	0,15	104,45
70:06:0100008	187,58	24,46	565,12	33,90	101,57	1338,17	175,52	62,30	11,81	-	11,51	-	4,82	0,16	0,15	325,41
70:06:0100009	187,58	25,84	565,12	33,90	102,25	1338,17	175,52	62,30	11,89	-	11,51	-	4,86	0,16	0,15	107,01
70:06:0100010	187,58	30,42	565,12	33,90	121,13	1338,17	126,77	62,30	14,09	-	10,01	-	5,75	0,16	0,15	126,77
70:06:0100011	187,58	16,14	565,12	33,90	250,05	1338,17	175,52	62,30	7,90	-	11,51	-	3,23	0,16	0,15	71,10
70:06:0100012	187,58	22,71	565,12	33,90	250,05	1338,17	175,52	62,30	59,96	-	11,51	-	12,62	0,16	0,15	325,41
70:06:0100013	187,58	19,16	565,12	33,90	80,24	1338,17	175,52	62,30	9,33	-	11,51	-	3,81	0,16	0,15	83,97
70:06:0100014	187,58	24,94	565,12	33,90	103,63	1338,17	175,52	62,30	12,05	-	11,51	-	4,92	0,16	0,15	108,45
70:06:0100015	187,58	17,09	565,12	33,90	71,81	1338,17	175,52	62,30	59,96	-	11,51	-	3,41	0,16	0,15	75,15
70:06:0100016	187,58	40,88	565,12	34,40	164,35	1338,17	175,52	62,30	19,11	-	11,51	-	7,80	0,16	0,15	171,99
70:06:0100017	187,58	25,32	565,12	34,40	105,05	1338,17	175,52	62,30	12,76	-	11,51	-	7,79	0,16	0,15	171,99
70:06:0100018	187,58	24,21	565,12	33,90	250,05	1338,17	175,52	62,30	11,70	-	11,51	-	4,78	0,16	0,15	105,26
70:06:0100019	187,58	21,64	565,12	33,90	171,36	1338,17	175,52	62,30	10,49	-	11,51	-	4,28	0,16	0,15	94,41
70:06:0100020	187,58	24,71	565,12	33,90	102,73	1338,17	175,52	62,30	11,95	-	11,51	-	12,62	0,16	0,15	107,51
70:06:0100021	187,58	21,26	565,12	33,90	88,71	1338,17	175,52	62,30	10,32	-	11,51	-	4,21	0,16	0,15	92,84
70:06:0100022	187,58	22,18	565,12	33,90	92,49	1338,17	175,52	62,30	10,76	-	11,51	-	12,62	0,16	0,15	96,80
70:06:0100023	187,58	21,44	565,12	33,90	250,05	1338,17	175,52	62,30	10,40	-	11,51	-	4,25	0,16	0,15	325,41
70:06:0100024	187,58	25,11	565,12	33,90	104,19	1338,17	175,52	62,30	12,12	-	11,51	-	4,95	0,16	0,15	109,04
70:06:0100025	187,58	21,26	565,12	33,90	88,71	1338,17	175,52	62,30	10,32	-	11,51	-	4,21	0,16	0,15	92,84
70:06:0100026	183,37	40,26	914,74	34,40	673,64	1490,81	204,07	94,00	13,21	-	10,63	-	30,19	0,16	0,15	126,77
70:06:0100027	318,39	66,86	380,82	33,90	268,45	792,86	175,52	37,46	31,22	-	11,51	-	12,75	0,16	0,15	280,94
70:06:0101001	187,58	166,24	955,63	33,90	673,64	1989,59	704,97	94,00	78,33	-	16,91	-	31,99	0,16	0,15	704,97
70:06:0101002	187,58	166,24	955,63	33,90	673,64	1989,59	704,97	94,00	78,33	-	16,91	-	31,99	0,16	0,15	704,97
70:06:0101003	187,58	165,37	955,63	33,90	673,64	1989,59	704,97	94,00	78,33	-	12,55	-	31,99	0,16	0,15	704,97
70:06:0101004	187,58	157,63	955,63	34,70	642,60	1989,59	173,52	94,00	55,26	-	16,91	-	10,49	0,16	0,15	579,97
70:06:0101005	187,58	45,02	244,12	34,70	165,81	1989,59	178,44	94,00	19,28	-	16,91	-	7,87	0,16	0,15	671,17
70:06:0101006	187,58	44,86	232,59	34,70	166,20	1989,59	178,44	94,00	19,07	-	10,20	-	7,79	0,16	0,15	171,59
70:06:0102001	318,39	66,86	380,82	33,90	268,45	792,86	175,52	37,46	31,22	-	11,51	-	12,75	0,16	0,15	280,94
70:06:0102002	318,39	66,86	380,82	33,90	268,45	792,86	175,52	37,46	31,22	-	11,51	-	12,75	0,16	0,15	280,94
70:06:0102003	318,39	66,86	380,82	33,90	268,45	792,86	175,52	37,46	31,22	-	11,51	-	12,75	0,16	0,15	280,94
70:06:0103001	249,14	49,71	297,99	33,90	210,06	620,40	175,52	62,30	24,43	-	10,63	-	9,98	0,16	0,15	219,83
70:06:0103002	249,14	49,71	297,99	33,90	210,06	620,40	175,52	62,30	24,43	-	10,63	-	9,98	0,16	0,15	219,83

Приложение Б
(обязательное)

Средние удельные показатели кадастровой стоимости объектов капитального строительства Каргасокского района						
№ п/п	Номер кадастрового квартала	Нежилое здание	Жилой дом	Многоквартирный дом	Жилое	Нежилое
Муниципальный район Каргасокский						
1	70:01:0000001	5166,96				
2	70:06:0000000		13434,50	14563,19	14406,08	
3	70:06:0100001	3486,89	5703,57	4345,60	4474,79	2830,95
4	70:06:0100002	4490,75	6024,02	6167,81	5840,47	
5	70:06:0100003	17589,67	8613,47	7690,29	7533,87	3623,58
6	70:06:0100004	3446,96	6065,88	5304,11	4745,31	20428,04
7	70:06:0100005				1520,57	
8	70:06:0100006	6337,21	4646,69	3987,86	3915,74	25111,00
9	70:06:0100007	4218,64	5940,26	6128,76	5775,97	37917,43
10	70:06:0100008	12326,72	5216,18	1733,38	3874,16	
11	70:06:0100009	8674,73	5615,36	6126,33	6061,09	5748,08
12	70:06:0100010	5629,72	6022,57	6726,79	5271,60	
13	70:06:0100011	5117,92	5968,79	6233,78	6045,20	
14	70:06:0100012	1465,66	5446,92			
15	70:06:0100013	6618,24	4296,02	4821,89	4473,98	20425,78
16	70:06:0100014	5393,47	5841,11	5263,64	4582,28	25111,00
17	70:06:0100015	10945,84	5865,87	5187,19	3506,52	5748,08
18	70:06:0100016	5193,49	8464,19	8080,33	7531,63	2176,08
19	70:06:0100017		7273,20	5634,23	6073,43	2270,88
20	70:06:0100018	2913,52	7079,00	7076,91	5399,88	
21	70:06:0100019	8668,88	2580,11	5220,83	4198,01	5054,01
22	70:06:0100020	7781,39	6230,85	5767,42	5955,49	2635,37
23	70:06:0100021	9811,18	5597,57	5285,48	4468,21	
24	70:06:0100022	2543,09	5696,57	5598,30	4656,19	1928,03
25	70:06:0100023	13577,64	6091,38		6091,38	
26	70:06:0100024	12699,28	5572,26	5409,99	4833,01	
27	70:06:0100025	5748,08				
28	70:06:0100026	3853,27	5839,67	8387,11	8387,11	3623,58
29	70:06:0100027	4267,20	7222,62	6576,80	6633,59	5865,47
30	70:06:0101001	7777,88	14235,66	15347,56	12805,31	2719,91
31	70:06:0101002	7081,93	14813,86	15334,60	13211,03	2651,30
32	70:06:0101003	12099,39	15486,45	15224,95	12886,85	3478,80
33	70:06:0101004	3403,98	15444,60	14509,78	13367,07	2853,06
34	70:06:0101005	5454,99	11033,86	9898,57	9171,94	15161,81
35	70:06:0101006	3272,67	10928,34	11177,41	10668,38	
36	70:06:0102001	6310,30	8609,78	8704,90	7687,42	5054,01
37	70:06:0102002	20425,63	8821,82	8288,80	7315,93	2320,07
38	70:06:0102003	6683,24	8383,12	8750,79	7437,91	
39	70:06:0103001	3462,79	7057,71	6335,20	5981,56	1465,66
40	70:06:0103002	6912,40	6162,86	6551,77	5677,81	
41	70:11:0100038	5383,36				