

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(**Н И У « Б е л Г У »**)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**СИСТЕМА НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Выпускная квалификационная работа
обучающейся по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001304
Липовской Алёны Николаевны

Научный руководитель
к.б.н., доцент
Кухарук Н.С.

БЕЛГОРОД 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ОСНОВЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	8
1.1 Нормативно-правовая база кадастровой оценки.....	8
1.2 Законодательство об оценочной деятельности.....	12
1.3 Федеральные стандарты оценки недвижимости.....	17
ГЛАВА 2. ПЕРСПЕКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	25
2.1 Развитие законодательства в сфере государственной кадастровой оценки.....	25
2.2 Методическая основа оценки недвижимого имущества.....	29
ГЛАВА 3. РЕАЛИЗАЦИЯ ФЗ № 237 «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОЦЕНКЕ» НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ.....	33
3.1 Практика применения нового методического обеспечения кадастровой оценки в регионах.....	33
3.2 Создание ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области».....	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	47
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	53

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ// РГ. – 1993. – № 8.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30.11.1994 № 51 (ред. от 28.03.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
5. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 31.10.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
6. Российская Федерация. Законы. Лесной кодекс Российской Федерации: федеральный от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
7. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в РФ: федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
8. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
9. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 03.12.2011 № 383-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.

10. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

11. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

12. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316// Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

13. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4): приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

14. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Оценка недвижимости (ФСО № 7): приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611// Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

15. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1): приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

16. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2): приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

17. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития РФ от 7.06.2016 № 358 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

18. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5): приказ Минэкономразвития РФ от 20.02.2017 № 71 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

19. Белгородская область. Губернатор. Распоряжение. О создании областного государственного бюджетного учреждения: распоряжение губернатора от 26.12.2016 года № 648-рп. // Режим доступа: <http://www.dizo31.ru/index.php>.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы данной выпускной квалификационной работы заключается в том, что правовое обеспечение государственной кадастровой оценки недвижимости является немаловажным, так как без наличия нормативно-правовой базы в данной области не может быть выполнена реализация оценочной деятельности, которая может дать адекватный результат оценки стоимости недвижимости. С 2017 года в связи с введением нового закона подходы к оценке будут значительно модернизированы.

Правовая сфера функционирования государственной кадастровой оценки образуется системой органов законодательной, исполнительной и судебной власти и их институтов в содействии с субъектами, собственниками имущества и рынками, с применением полномочий на основании нормативных актов.

Можно не иметь представления об экономическом содержании недвижимости и в то же время быть активным участником отношений, связанных с нею: владеть недвижимостью, покупать и продавать ее, наследовать. Эти возможности становятся реальными благодаря наличию соответствующих правовых норм. Так как оценка касается многих имущественных интересов, данная деятельность регулируется нормами права. Российская нормативно-правовая база по оценочной деятельности, несмотря на свой достаточно лаконичный характер, воспринимается большинством оценщиков достаточно поверхностно.

Целью данного исследования является изучение и анализ вопросов, связанных с современной нормативно-правовой базой государственной кадастровой оценки. Исходя из этой цели, нами были поставлены следующие **задачи**:

1. Изучить перечень нормативно-правовых документов, обеспечивающих государственную кадастровую оценку;
2. проанализировать законодательство об оценочной деятельности;

3. выявить перспективы оценочной деятельности в Российской Федерации;
4. исследовать реализацию нового нормативно-правового обеспечения оценки недвижимости на региональном уровне.

Предметом исследования является изучение законодательной базы в сфере кадастровой оценки.

Объектом исследования – комплекс законодательных документов, касающихся оценки объектов недвижимости.

Методы исследования: сравнительный метод, аналитический метод, сравнительно-исторический метод.

Исходные материалы: В процессе исследования использованы: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Законы Российской Федерации, Постановления и распоряжения Правительства РФ, нормативно–правовые документы, принятые в Белгородской области, методические материалы, специальная научная и учебно-методическая литература.

Структура выпускной квалификационной работы включает: нормативно–правовую базу, введение, три главы, заключение, список использованных источников, приложения.

В первой главе были рассмотрены вопросы, касающиеся законодательной базы государственной кадастровой оценки недвижимости. Изучена система нормативно–правовых документов, регулирующих государственную кадастровую оценку. А также федеральные стандарты оценки, которые определяют требования к порядку осуществления оценочной деятельности. Вторая глава содержит сведения об обновлении законодательной базы оценки и методической основы, которые призваны повысить качество результатов кадастровой оценки. Третья глава посвящена изучению, анализу и сопоставлению реализации нового закона в разных регионах страны и на территории Белгородской области.

ГЛАВА 1. ОСНОВЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Нормативно-правовая база кадастровой оценки

Правовой режим государственной кадастровой оценки недвижимости определяются значительным количеством нормативных источников.

Законодательную базу государственной кадастровой оценки РФ составляют следующие нормативно-правовые документы:

- Конституция РФ (закон высшей юридической силы);
- Кодексы РФ – Гражданский, Земельный, Водный, Градостроительный, Лесной;
- федеральные законы и другие акты Федерального собрания (постановления, положения);
- федеральные стандарты оценки недвижимости;
- методические рекомендации оценки недвижимости.

Данные документы имеют прямое либо косвенное отношение к государственной кадастровой оценке и составляют ее базу.

В конституции есть положения о собственности и в соответствии с данными положениями, мы можем сказать, что конституция РФ косвенным образом касается государственной кадастровой оценки:

- гарантирует свободу экономической деятельности и защищает права частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности;
- определяет особый статус земли и других природных ресурсов как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории;
- устанавливает право частной собственности на землю граждан и их объединений при условии соблюдения ими общественных интересов;

– гарантирует право граждан на жилище и государственную защиту прав и свобод человека и гражданина РФ [НПБ 1].

В Земельном кодексе РФ представлены основные принципы и состав земельного законодательства, описаны отношения, регулируемые этим законодательством, охарактеризованы объекты и субъекты земельных отношений. Также в земельном кодексе говорится о рыночной стоимости участка и определении данной стоимости [НПБ 3].

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному образованию.

В случаях, когда определяется рыночная стоимость земельного участка, кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Если земельный участок является предметом аукциона, то цена данного земельного участка устанавливается уполномоченным органом и соответствует рыночной стоимости, или кадастровой, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка [2].

Гражданский Кодекс РФ устанавливает систему понятий, норм, институтов и принципов, гармонизирующих всю законодательную базу в интересах развития рыночных отношений, и применительно к недвижимости обеспечивает:

- определение оснований возникновения, норм осуществления и защиты, гражданских прав;
- описание содержания и элементов правоспособности и дееспособности граждан, в том числе в сфере имущественных правоотношений;
- нормативное регулирование процедур создания и функционирования юридического лица, а также имущественных прав предприятий различных форм собственности и организационной структуры.

Отдельная часть Гражданского кодекса регламентирует правила совершения сделок с различными видами недвижимости. Особенности продажи недвижимости установлены законодательством: продажи предприятия; аренды зданий и сооружений, аренды предприятий; наем жилого помещения. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

Если в договоре отсутствуют, согласованного сторонами в письменной форме, условия о цене недвижимости, договор о продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены недвижимости не применяются.

В случае, если другое не предусмотрено законодательством или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее [НПБ 2].

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера, переданного покупателю недвижимого имущества.

В понятии оценки недвижимости во всех правовых системах основывается на ключевое для недвижимости понятие земельного участка. Именно земельный участок лежит в основе конструирования правового регулирования кадастровой оценки недвижимости.

Градостроительный Кодекс РФ регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений. Регулируются также вопросы развития в поселениях инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко–культурного наследия и охраны окружающей природной среды – в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения [НПБ 4].

Важной частью в оценочной деятельности является система государственной регистрации объектов недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это означает, что любой объект недвижимости со своими конкретными характеристиками должен не только существовать, но и быть зафиксированными документально в соответствии с требованиями, установленными законодательством. А соответственно должна быть проведена оценка недвижимости данного объекта. После проведения оценки сведения об объекте передаются в органы кадастрового учета.

Водный кодекс РФ определяет особенность вод как особого компонента природной среды. Кодекс вводит основные понятия, определяет состав, цели водного законодательства, отношения, регулируемые водным законодательством и действие водного законодательства во времени.

В нем дается определение понятия водного объекта и классификация видов таких объектов (поверхностные и подземные водные объекты; внутренние морские воды и территориальное море РФ), приводятся характеристики поверхностных и подземных объектов [НПБ 5].

В отношении водного фонда определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель водного фонда, занятых обособленными водными объектами, земельных участков в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, и объектов используется методика. С помощью данной методики производится кадастровая оценка земель, которые покрыты водным ресурсом и устанавливается стоимость.

Лесной кодекс РФ устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала. Целью кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости лесных земель для целей налогообложения. Объектом кадастровой оценки в зависимости от уровня

кадастровой оценки являются лесные земли оценочных зон, субъектов РФ, лесхозов, участков земель лесного фонда [НПБ 6].

Все вышеперечисленные документы составляют законодательную базу государственной кадастровой оценки и имеют прямое, либо косвенное отношение к ней. Без данной нормативно-правовой системы невозможно осуществление оценочной деятельности в России.

1.2 Законодательство об оценочной деятельности

К документам, регулирующим государственную кадастровую оценку недвижимости относится Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

В данном нормативно–правовом документе устанавливаются правила, которые определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, не реже одного раза в 5 лет.

Проведение государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Для осуществления работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по их целевому назначению и виду функционального применения Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании

статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости [НПБ 12].

В отношении государственной кадастровой оценки недвижимости мы можем рассматривать федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который устанавливает обязательность регистрации и доступность сведений о ней.

Оценщики обязаны провести мероприятия, по оценке недвижимого имущества, перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, будет формироваться органом регистрации прав на основании решения о проведении оценки, а после утверждения кадастровой стоимости данный орган будет вносить соответствующие сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Затем будет осуществляться порядок регистрации с описанием реестра, условий подготовки и представления документов, а также оснований для приостановления регистрации или отказа в ней [НПБ 10].

Основной нормативный акт, регулирующий ранее оценочную деятельность в России – это Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Напрямую об оценке недвижимости в данном документе сказано не было, однако, в нем присутствует важная информация, касающаяся понятия оценочной деятельности, условий осуществления оценки и регулирования оценочной деятельности на территории страны [НПБ 7].

Закон устанавливает обязательное привлечение независимого профессионального оценщика при оценке имущества Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальных образований в целях разрешения имущественных споров. В случае, когда одной из сторон спора выступает орган государственной власти РФ, орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления; при определении стоимости имущества РФ, субъектов РФ или муниципальных образований в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление; при установлении стартовой цены для

аукционов и конкурсов по продаже и сдаче в аренду имущества РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, размера арендной платы при заключении договоров аренды государственного имущества, а также стоимости государственного имущества в целях его приватизации либо передачи в доверительное управление.

Ниже приведена схема 1.1 государственного регулирования оценочной деятельности.

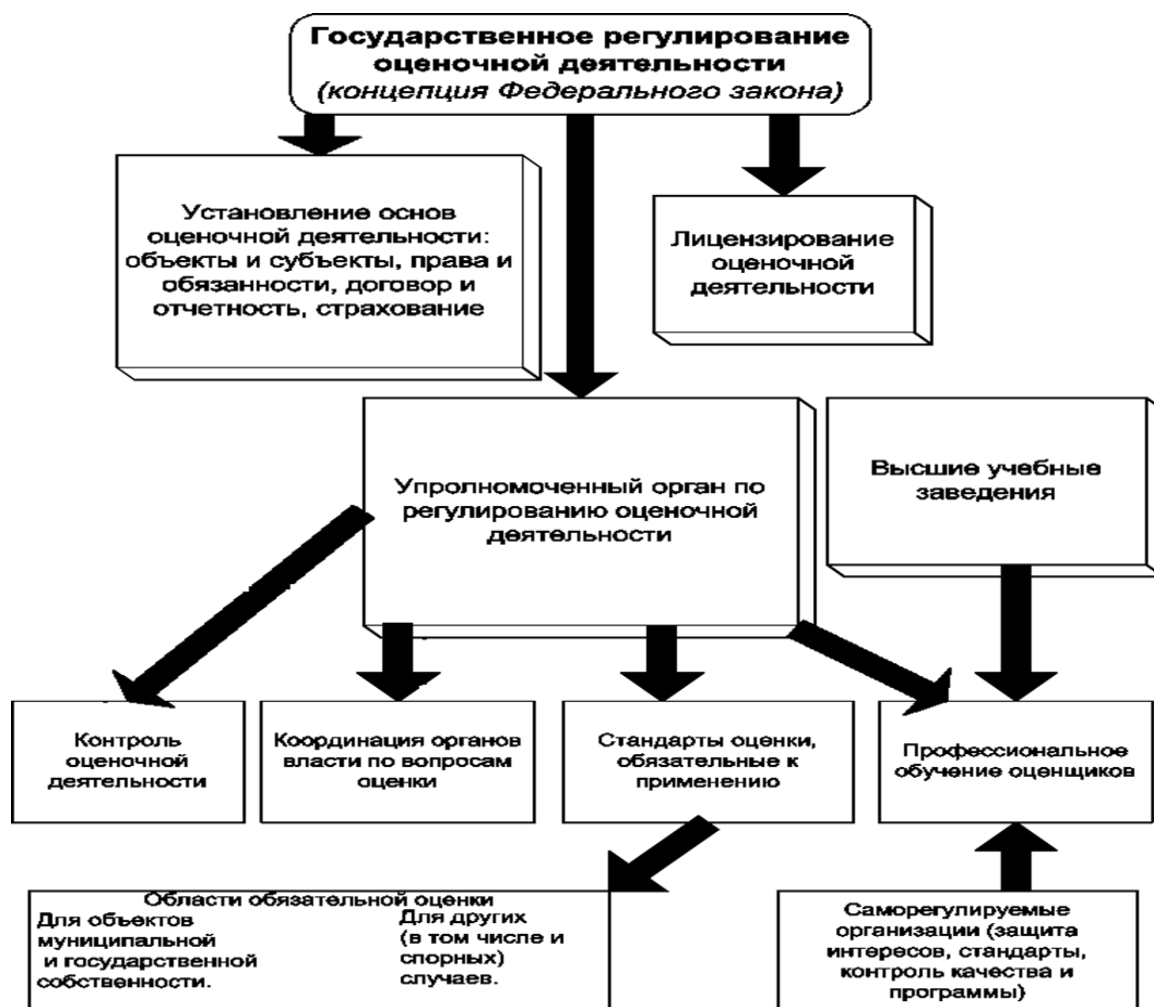


Рис. 1.1 Концепция Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, произвольное назначение стоимости государственного имущества в перечисленных случаях, а также в ряде иных, оговоренных в законе, законом исключается.

В перечне случаев, в которых необходима обязательная оценка имущества, отсутствуют сделки, осуществляемые между гражданами. В то же время Федеральный закон не препятствует проведению независимой оценки имущества граждан по их желанию, в том числе в случае несогласия с установленным налогообложением [НПБ 8].

В Законе практически детально описана технология оценочной деятельности, определены методы оценки, введен институт независимых профессиональных оценщиков. Участники рыночных отношений получили право оспаривать правильность оценки в судебном порядке [1].

Все это имеет непосредственное отношение к сложившейся в настоящее время системе налогообложения и, в частности, к определению размера налогооблагаемой базы. Одним из недостатков системы оценки имущества, который преодолевает Закон об оценочной деятельности, – наличие различных организаций, ведомств и служб, наделенных правом определения стоимости объектов собственности.

С целью записи в бюджетные доходы возможно большего числа поступлений разработаны определенные комбинации с государственным имуществом – от его залога в обмен на кредиты до передачи регионам взамен государственных субсидий. Причем чем выше оценка стоимости государственного имущества при передаче его регионам, тем более значительную часть задолженности федерального бюджета этим регионам сможет погасить [14].

С принятием закона стало более унифицированным и цивилизованным, так как раньше стоимость имущества определяли собственные специалисты-оценщики, сотрудники банков, исходя из сложившейся в данном банке практики и имеющихся у него на данный момент кредитных ресурсов. Согласно банковской оценке стоимость объекта собственности, становящейся залогом, как правило, гораздо ниже его рыночной стоимости.

В этой связи в случае невозврата кредита и отчуждения залога возникают остроконфликтные ситуации, поскольку оказывается, что банку переходит

имущество, которое в действительности стоит в несколько раз дороже, чем согласно оценке, сделанной банковским оценщиком и зафиксированной в договоре о залоге [8].

Немаловажное значение придается регулированию оценочной деятельности. До 1 июля 2006 года каждый оценщик обязан был получать лицензию на осуществление своей деятельности. Теперь же лицензирование отменено, и вместо него получили развитие саморегулируемые организации. Это широко распространенное в мире явление. За рубежом саморегулируемые организации создаются «снизу», по инициативе субъектов рынка, и, как правило, объединяют предприятия одного профиля или специалистов одной профессии [НПБ 9].

Участие в такой организации требует от субъекта выполнения определенных правил, но и дает субъекту некоторые привилегии – например, обеспечивает обращения к нему потребителей в первую очередь. Престиж организаций – следствие того, что в них добровольно объединяются лучшие, самые авторитетные представители профессии, которые добровольно берут на себя обязательства выполнять разработанные ими же самими правила и стандарты. Прекращение участия субъекта по решению организации имеет самые пагубные последствия для его репутации и в конечном итоге для его бизнеса [3].

Непосредственно в силу самостоятельности подобных организаций, власти относятся к ним с большим уважением, спрашивают и учитывают их мнение по профессиональным и этическим вопросам, при разработке соответствующего законодательства и изменений к нему. Такие организации являются частью того, что называется гражданским обществом.

Наличие таких саморегулируемых организаций (СРО) удобно и для государства. Конфликты разрешаются не на уровне государство – субъект, а на уровне государство – СРО. Проще и эффективнее иметь дело не с многочисленными субъектами рынка, а со сравнительно небольшим

количеством организаций. Соглашение с саморегулируемой организацией автоматически ведет к соглашению со всеми ее членами.

Российское законодательство о саморегулируемых организациях, по-видимому, преследует ту же цель: уменьшение количества субъектов, с которыми приходится взаимодействовать, способствование разработке профессиональных и этических правил, регулирующих деятельность членов.

1.3 Федеральные стандарты оценки недвижимости

Регулирование оценочной деятельности подразумевает, в том числе реализацию модели, при которой деятельность каждого оценщика осуществляется не только в рамках существующего законодательства, но и в рамках специально ориентированных профессиональных стандартов. В таблице 1.1 приведен перечень используемых Федеральных стандартов оценки.

Таблица 1.1

Перечень Федеральных стандартов

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297
ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298
ФСО № 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508
ФСО № 5	Порядок экспертизы проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.02.2017 № 71
ФСО № 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611

Данные стандарты необходимы в оценочной деятельности и предназначены для установления требований к порядку проведения оценки, по

своей сути представляют собой определённые рамки, за которые оценщик не имеет права выходить, при этом их целью является снижение риска искажения результатов оценки, обеспечение единообразия понятий и основных принципах проведения оценки.

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297. Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Дата определения стоимости объекта оценки – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки [4].

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [НПБ 15].

Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298. В данном Федеральном стандарте оценки раскрывается цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки, которая используется при определении сторонами цены для совершения сделки или других действий с объектом оценки. Результаты оценки также применяются при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях [НПБ 16].

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. 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.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций [10].

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. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным ценам.

ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости» Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508. Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и процедурами к проведению оценки, установленными федеральным стандартом оценки.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при

невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы, они представлены ниже на рисунке 1.2.

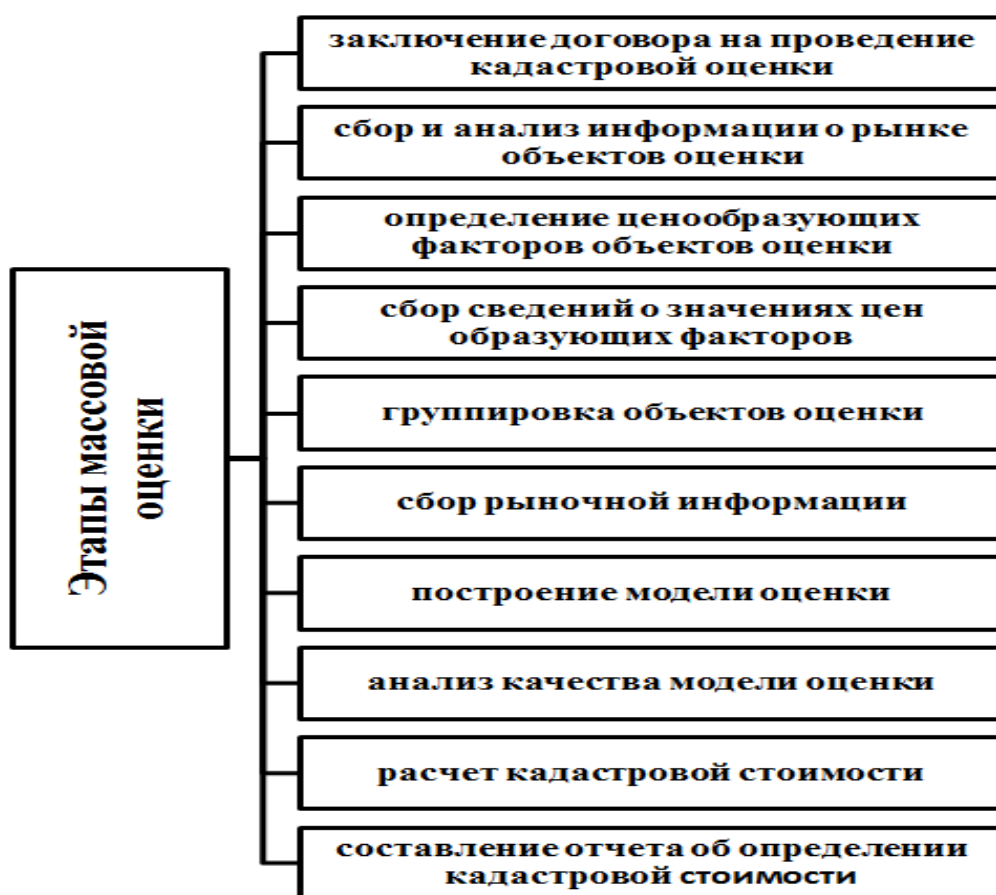


Рис. 1.2 Этапы применения методов массовой кадастровой оценки

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует [НПБ 13].

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки. Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется с использованием компьютерного моделирования и без него.

При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.02.2017 № 71. Этот федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки, на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и содержит требования к экспертизе отчетов об оценке. В федеральном стандарте оценки устанавливает виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

Под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком, являющимся членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы.

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком. При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка[13].

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом

экспертного совета которой является эксперт, проводящий экспертизу отчета об оценке [НПБ 18].

Действия эксперта, а также результаты экспертизы могут быть обжалованы оценщиком, подписавшим соответствующий отчет об оценке. В саморегулируемой организации оценщиков в порядке, установленном внутренними документами такой саморегулируемой организации, устанавливающими сроки рассмотрения жалобы на действия эксперта и результаты экспертизы, порядок направления такой жалобы, рассмотрения, принятия решения и уведомления заинтересованных лиц о результатах ее рассмотрения.

ФСО № 7 «Оценка недвижимости» Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611. Данный Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Положения Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.

Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и подтверждающих право документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника [6].

Объекты капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений, а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное [НПБ 14].

Регулирование проведение анализа и оценки объектов недвижимости происходит на основании нормативно-правовой базы. Постоянное ее обновление с учетом особенностей рынка, изменения ситуаций – служит важным рычагом для цивилизованного, правомерного осуществления оценки и принятия решений на этом основании.

ГЛАВА 2. ПЕРСПЕКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1 Развитие законодательства в сфере государственной кадастровой оценки

Рассмотрим Федеральный закон № 237 «О государственной оценке», который вступил в силу с 1 января 2017 года. Данный Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на всей территории Российской Федерации.

Координирование в сфере кадастровой оценки нормативно-правового обеспечения осуществляется федеральным органом исполнительной власти, который выполняет функции по нормативно-правовому регулированию государственной кадастровой оценки недвижимости [НПБ 11].

Федеральный орган, должен выполнять следующие функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, которые представлены на схеме 2.1.



Рис. 2.1 Функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки

Федеральный орган, на который возложены функции в сфере кадастровой оценки (Минэкономразвития) определит методические указания для такой оценки.

Кадастровой оценкой объектов недвижимости (включая земельные участки) будут заниматься государственные учреждения, причем, они не будут иметь право привлекать к проведению работ, по кадастровой оценке, иных лиц. На работу в указанные учреждения будут брать лиц с опытом работы в сфере оценки недвижимости не менее трех лет и таким же сроком ведения профессиональной деятельности в этой сфере.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона № 237 полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются:

- определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;
- предоставлять детальные разъяснения по определенной кадастровой стоимости;
- рассматривать обращения об исправлении ошибок, а также проверять свою работу, когда поступило обращение гражданина или юридического лица о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (что позволит в упрощенном порядке корректировать величину кадастровой стоимости в меньшую сторону);
- постоянно мониторить и обрабатывать данные рынка недвижимости, что позволит повысить достоверность информации о рынке недвижимости;
- в результате нарушений, которые были допущены бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, все убытки возмещаются в полном размере за счет данного учреждения;
- государственное бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя. Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, не вправе осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Кадастровая оценка будет проводиться по решению властей субъекта РФ не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. При этом не будет учитываться проведение внеочередных оценок. Также будет осуществляться надзор за проведением государственной кадастровой оценки. Федеральный государственный надзор будет производить орган регистрации прав. В обязанности данного органа будет входить: выявление, пресечение нарушений порядка проведения оценочной деятельности, а также методических указаний о государственной кадастровой оценке (составив отчет о кадастровой оценке, учреждение должно будет направлять его в орган регистрации прав, который проверяет отчет и выдает бюджетному учреждению предписание об устранении нарушений) [12].

По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, которые являются проектом отчета. Результаты кадастровой оценки будут утверждаться региональными властями, подлежать опубликованию и вступать в силу не ранее чем через месяц после этого.

Также данные результаты кадастровой стоимости можно будет оспаривать на основании отчета о рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость. Споры будут рассматриваться как в судах, так и в комиссиях, причем, обращение в комиссию не будет являться обязательной досудебной стадией рассмотрения спора [15].

Если сопоставить два вышеописанных федеральных закона, то можно увидеть существенные изменения. В Федеральном Законе № 135 кадастровой оценкой занимаются саморегулируемые организации оценщиков. Данные организации являются некоммерческими и наделены следующими функциями: осуществление контроля над деятельностью оценщиков – членов саморегулируемой организации, формирование компенсационных фондов за счет членских взносов, выработка профессиональных стандартов оценки.

В законе закреплены две основные системы оценки в зависимости от степени обязательности ее осуществления: обязательная оценка и добровольная оценка. Практика оказания оценочных услуг показывает, что большинство договоров на оказание оценочных услуг заключается между заказчиками и оценочными организациями, где оценщики работают в рамках трудовых договоров, поэтому оценщику сложно реализовать свои права, предусмотренные законом об оценочной деятельности.

Оценочные организации выведены из - под контроля государственных органов и саморегулируемых организаций и являются субъектами только договорных отношений в сфере оценки. В связи с этим одним из способов дополнительного контроля со стороны заказчиков оценочных услуг может выступать аккредитация оценочных организаций [17].

Изучение федерального закона № 237 говорит о том, что анализ правового положения оценочных организаций, проводящих кадастровую оценку, и бюджетного учреждения показывает, что к оценочным организациям предъявлялись дополнительные требования в части страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.

В связи с этим можно предположить, что имеется необходимость страхования профессиональной ответственности государственного кадастрового оценщика при проведении им кадастровой оценки.

Кроме того, установлено, что государственное бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности; бюджетные учреждения не вправе привлекать иных лиц, помимо работников соответствующего бюджетного учреждения, для оказания услуг по определению кадастровой стоимости.

Выявлено, что право на осуществление кадастровой оценки у бюджетного учреждения возникает с момента создания указанного юридического лица, в отличие, например, от оценочной организации, у которой

право на осуществление оценки возникает только с момента появления в штате не менее двух оценщиков.

Таким образом, у бюджетного учреждения право на осуществление кадастровой оценки возникает даже в случае отсутствия в штате государственных кадастровых оценщиков, что может привести к еще большему снижению достоверности результатов кадастровой оценки.

Анализ прав и обязанностей государственных кадастровых оценщиков показывает, что правоотношения между государственным кадастровым оценщиком и бюджетной организацией строятся на основе только трудовых правоотношений.

2.2 Методическая основа оценки недвижимого имущества

В комплексе с федеральным законом № 237 «О государственной оценке» были приняты «Методические указания о государственной кадастровой оценке» утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 7 июня 2016 г № 358.

В данном документе содержатся указания о кадастровой оценке, которые определяют правила об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Но имеются исключения в виде земельных участков, которые не предназначены для градостроительной деятельности, а также, земель, покрытых поверхностными водными объектами, расположенных за пределами населенных пунктов лесных участков, земель сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий [НПБ 17].

Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости (в том числе зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов).

Характеристики, по которым описываются земельные участки и здания, сооружения приведены ниже в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Характеристики для земельных участков и зданий, сооружений

Для земельного участка сельскохозяйственных угодий и лесных участков	Для незастроенного земельного (в том числе застраиваемого) и застроенного земельного участка	Для зданий и сооружений
Площадь	Площадь	Общая площадь и строительный объем
Фактическая урожайность с учетом севооборотов	Доступность инженерных сетей (близость инженерных сетей и условия подключения к ним)	Качество строительства, в том числе материал стен
Качество почвенного слоя	Территориальная зона	Эффективный возраст или фактическое физическое состояние
Транспортная доступность	Транспортная доступность	Структура и назначение помещений
Удаленность от рынков сбыта	Центры положительного и отрицательного влияния окружающей застройки	

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости. Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

При использовании наблюдаемых на рынке цен для определения кадастровой стоимости такие цены не корректируются на затраты по сделке, поскольку такие затраты не характеризуют объект недвижимости, а определяют специфику сделки и будут отличаться в зависимости от того, как владелец вступает в сделку в отношении объекта недвижимости [9].

При этом необходимо в первую очередь использовать информацию по сделкам на аналогичном с оцениваемым объектом сегменте рынка по своим основным характеристикам местоположения и вида использования, а также

состояния объектов (информацию по однородным с объектом оценки объектам).

Условия сделок на рынке однородных объектов недвижимости признаются сопоставимыми, если различие между такими условиями либо существенно не влияет на цену сделок, либо может быть учтено с помощью поправок. При этом используется перечень видов использования земельных участков и других объектов недвижимости исходя из особенностей ценообразования на соответствующем сегменте рынка «прил.2».

При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося его фактического использования.

В случае если имеются документы, подтверждающие невозможность продолжения фактического использования объекта недвижимости, такой объект оценивается в индивидуальном порядке на основе его наиболее эффективного использования.

Применение методов массовой оценки предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики. При проведении массовой оценки используются сравнительный и затратный, и доходный подходы к оценке «прил.1».

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации. Выбор подходов и методов, используемых для определения стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован [20].

Определение стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации выполняется путем деления типичного чистого операционного дохода в год на общую ставку капитализации по объектам оценки. Общая

ставка капитализации рассчитывается в соответствии с условиями рынка соотношением годового чистого операционного дохода от сдачи объектов оценки в аренду и цен сопоставимых сделок за объекты оценки [7].

В случае невозможности рассчитать чистый операционный доход и ставки капитализации для приносящей доход недвижимости на основании рыночной информации применяются другие показатели, в случае если они не противоречат данным соответствующего сегмента рынка недвижимости «прил. 3».

Для объектов оценки с ярко выраженными колебаниями доходов рекомендуется использовать расчет дисконтированием денежных потоков. При расчете дисконтированием денежных потоков рекомендуется использовать номинальную ставку дисконтирования, а в модель расчета закладывать прогнозную инфляцию в рассматриваемом сегменте недвижимости [11].

Данные нормативно-правовые документы будут положены в основу перспективного развития оценочной деятельности в Российской Федерации. Положения нового Закона о государственной кадастровой оценке направлены на повышение эффективности соответствующих процедур, что является условием дальнейшего развития рынка недвижимости.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости будет проводиться по единой методике, что позволит, по мнению разработчиков, повысить качество и обеспечить единообразие определения кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке.

ГЛАВА 3. РЕАЛИЗАЦИЯ ФЗ № 237 «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОЦЕНКЕ» НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ

3.1 Практика применения нового методического обеспечения кадастровой оценки в регионах

С вступлением в силу с 1 января 2017 года ФЗ № 237 «О государственной оценке» на территории Российской Федерации началась подготовка по созданию бюджетных учреждений кадастровой оценки недвижимости, которое будет определять кадастровую стоимость недвижимости для последующего расчета земельных и имущественных налогов.

В некоторых регионах государственные бюджетные учреждения уже созданы, хотя, во многих субъектах федерации сейчас рассматривается возможность преобразования БТИ, осуществляющих свою деятельность в организационно-правовой форме государственных унитарных предприятий, в ГБУ, которые будут проводить государственную кадастровую оценку недвижимости в целях налогообложения. Во многих субъектах учреждения заработают только к 2020 году – на формирование этим учреждениям отведено три года. Решение о том, когда именно переходить на новые правила, принимают власти региона.

Государственное бюджетное учреждение создать сложно и достаточно затратно, поэтому сейчас региональные власти (именно им поручено финансировать государственные бюджетные учреждения) именно поэтому склоняются к мысли создавать новые учреждения на базе бюро технической инвентаризации, которые имеют помещения.

Количество персонала среднего государственного бюджетного учреждения, которое будет заниматься исключительно вопросами государственной кадастровой оценки, должна составить от 15 до 30 человек. Однако, в отдельных субъектах штат специалистов, которые непосредственно

будут определять кадастровую стоимость недвижимости, может быть увеличен – в зависимости от количества объектов оценки.

Например, Московская область лидирует по объему недвижимости: на территории региона, согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, насчитывается 3,3 млн. земельных участков и чуть менее 9 млн. объектов капитального строительства – домов, квартир, гаражей и других построек. На втором месте Краснодарский край (2,5 млн. земельных участков). Гораздо более скромные позиции в этом рейтинге занимают Москва и Санкт-Петербург – 350 тыс. и 150 тыс. соответственно.

Персонал будет разделен на три функциональные группы. Данные группы представлены ниже на рисунке 3.1.

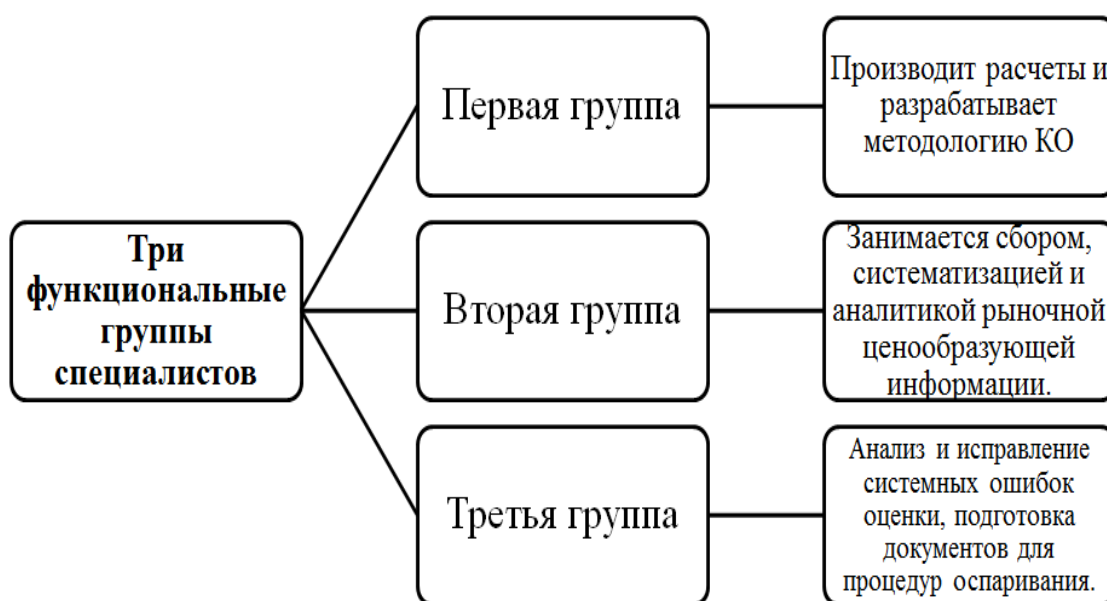


Рис. 3.1 Группы специалистов, осуществляющих государственной кадастровой оценки

В первую войдут государственные оценщики, которые будут производить расчеты и разрабатывать методологию кадастровой оценки. Их квалификация

должна будет соответствовать ряду условий, одно из которых – не менее трех лет стажа в области оценочной деятельности. Стандартные квалификационные требования Минэкономразвития разработает до конца этого года.

Специалисты второй группы будут заниматься сбором, систематизацией и аналитикой рыночной ценообразующей информации. Третью группу составят сотрудники, в область работы которых будет анализ и исправление системных ошибок оценки, а также подготовка документов для процедур оспаривания.

В настоящее время Минимуществом Омской области готовятся документы по созданию бюджетного учреждения на базе «Центра технической инвентаризации и землеустройства». Планируется, что учреждение будет создано во втором квартале этого года. Учреждение будет на регулярной основе проводить государственную кадастровую оценку.

ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» осуществляет следующие основные виды деятельности:

- 1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, а также ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них.
- 3) определение объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;
- 4) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;
- 5) рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- 6) сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении

государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения.

Также будет рассмотрена территория Тамбовской области, на которой создано Тамбовское областное государственное бюджетное учреждение «Центр определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». Сокращенное наименование центра: ТОГБУ «ЦОКСОН» создано в соответствии с постановлением администрации области.

Данное учреждение является некоммерческой организацией – областным государственным бюджетным учреждением. Функции и полномочия учредителя учреждения осуществляет комитет по управлению имуществом области.

Учреждение имеет самостоятельный баланс, лицевые счета в Управлении Федерального казначейства по Тамбовской области, печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и своим наименованием, штампы, бланки со своим полным наименованием, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети. Будет самостоятельно осуществлять свою деятельность.

Для достижения целей своей деятельности приобретает и осуществляет имущественные и неимущественные права, выполняет обязанности, выступает истцом и ответчиком в судах.

Тамбовское областное государственное бюджетное учреждение отвечает по своим обязательствам всем находящимся у него на праве оперативного управления имуществом, как закрепленным за ним, так и приобретенным за счет доходов, полученных от приносящей доходы деятельности. За исключением особо ценного движимого имущества, закрепленного в установленном порядке или приобретенного за счет средств, выделенных ему учредителем, на приобретение этого имущества, а также недвижимого имущества.

По обязательствам учреждения, связанным с причинением вреда гражданам, при недостаточности имущества учреждения, на которое может

быть обращено взыскание, субсидиарную ответственность несет собственник имущества.

Предметом деятельности является осуществление полномочий, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Основными целями деятельности создаваемого учреждения являются:

- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- оказание услуг правового характера в сфере земельно-имущественных отношений.

Для достижения цели, осуществляются следующие основные виды деятельности, которые представлены на рисунке 3.2.



Рис. 3.2 Функции бюджетного учреждения ТОГБУ «Центр определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»

Бюджетное учреждение выполняет работы, оказывает услуги, относящиеся к его основным видам деятельности, в пределах установленного государственного задания. Государственное задание формируется и

утверждается учредителем в порядке, установленном администрацией области.

В соответствии с государственным заданием и обязательствами перед страховщиком по обязательному социальному страхованию осуществляет деятельность, связанную с выполнением работ, оказанием услуг, относящихся к его основным видам деятельности, но не вправе отказаться от выполнения государственного задания.

Цены на указанные виды деятельности устанавливаются самостоятельно учреждением в соответствии с законодательством Российской Федерации. Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения, также оно ведет учет доходов и расходов по приносящей доход деятельности [16].

Тамбовское областное государственное бюджетное учреждение не вправе осуществлять виды деятельности, не предусмотренные уставом, не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя, привлекать иных лиц, помимо работников, для проведения работ и оказания услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости.

Работники, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, не вправе осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

В состав учреждения будут входить отделы и иные структурные подразделения, необходимые для осуществления уставной деятельности. Деятельность подразделений осуществляется на основании положений о структурных подразделениях. Могут создаваться коллегиальные органы, деятельность которых осуществляется в соответствии с положениями.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан было создано Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки», основной целью деятельности, которого является

определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» осуществляет следующие основные виды деятельности:

1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;

2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;

3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;

4) рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

5) сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения.

Подлежат кадастровой оценке объекты капитального строительства жилого и нежилого назначения и земельные участки категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли садоводческих, огороднических и дачных объединений, земли промышленности и иного специального назначения (вне населенных пунктов), земли водного фонда, земли лесного фонда, земли особо охраняемых территорий и объектов.

В настоящее время составлена смета на содержание ГБУ, штатное расписание. Идет процесс их согласования и утверждения. После этого будет произведен набор персонала и ГБУ приступит к работе.

3.2 Создание ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области»

Законом установлен «переходный период» до 2020 года, в течение которого субъекты Российской Федерации должны создать соответствующие бюджетные учреждения и перейти на новую систему проведения государственной кадастровой оценки. На этот период вводится «мораторий» на проведение новых кадастровых оценок согласно ранее действовавшему порядку, установленному Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Данные нормы содержит Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

На территории Белгородской области кадастровая оценка с начала 2016 года применяется не только для исчисления налога и арендных платежей на землю, но и для определения налога на недвижимое имущество (здания, помещения, сооружения) юридических и физических лиц.

При этом под налогообложение от кадастровой стоимости попадают все виды недвижимости граждан: жилые дома, квартиры, гаражи, коммерческие и иные нежилые объекты. Граждане впервые уплатят налог на принадлежащие объекты капитального строительства от кадастровой стоимости в 2017 году.

Для юридических лиц налог на недвижимость от кадастровой стоимости уплачивается уже в текущем году, но пока введен только для объектов торгового, офисного назначения, бытового обслуживания и общественного питания [5].

Учитывая, что кадастровая стоимость зданий, помещений, сооружений на территории Белгородской области начала применяться для целей налогообложения с 1 января 2016 года, на эту дату и фиксируется ее размер на «переходный» период для объектов капитального строительства. Для земельных участков в период до 2020 года, если ранее не будет осуществлен переход на новые правила проведения кадастровой оценки, будет применяться кадастровая стоимость, актуальная на 1 января 2014 года.

В целях приведения в соответствии уровнем и дифференциацией кадастровой стоимости земельных участков с рыночной стоимостью участков на рынке недвижимости. В соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в 2016 году на территории Белгородской области проведена государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов, за исключением территории городского округа «Город Белгород» и Белгородского района.

Полученные результаты определения кадастровой стоимости земель указанной категории утверждены постановлением Правительства Белгородской области от 21 ноября 2016 года № 418-пп и отражают изменение ситуации на рынке недвижимости с 2010 года с учетом уровня инфляции за 7 предшествующих оценке лет.

Для целей расчета земельных платежей за использование земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, за исключением территории городского округа «город Белгород» и Белгородского района, и выкупной стоимости земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, новые результаты кадастровой стоимости указанной категории земель применяются с 1 января 2017 года.

При этом с учетом положения налогового законодательства в 2017 году будут платить земельный налог, рассчитанный от новой кадастровой стоимости, только юридические лица. Физические лица будут уплачивать земельный налог от новой кадастровой стоимости в 2018 году за пользование землей в 2017 году.

Распоряжением Правительства области от 26 декабря 2016 года №648-рп принято решение о создании областного государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» путем реорганизации Белгородского областного государственного унитарного предприятия «Региональный научно-производственный Центр «Одно окно» [НПБ 19].

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который устанавливает новый порядок проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. В соответствии, с которым определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе земельных участков, будет осуществляться в рамках деятельности специализированных государственных бюджетных учреждений субъектов РФ по единой методике. В то время как ранее расчет кадастровой стоимости осуществлялся частными оценщиками на основании заключенных на конкурсной основе контрактов. Планируемый срок перехода Белгородской области к новой системе государственной кадастровой оценки первое полугодие 2017 года.

В настоящее время в целях реализации положений указанного федерального закона № 237 на территории Белгородской области проводится комплекс мероприятий по созданию ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области», которое будет наделено полномочиями по осуществлению кадастровой оценки. Создаваемое областное учреждение будет выполнять не только функции по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, но также осуществлять полномочия, в настоящее время реализуемые органом кадастрового учета.

В данные полномочия будут входить пересчет и определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки в сведениях

Единого государственного реестра недвижимости произошло изменение их количественных или качественных характеристик [19].

К полномочиям бюджетного учреждения будет относиться сбор, обработка, систематизация и накопление информации, которая необходима для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости. Также информация, использованная при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения, а также предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. На рисунке 3.3 представлены функции бюджетного учреждения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области».



Рис. 3.3 Функции бюджетного учреждения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области»

Федеральным законодательством предусматривается, что работники бюджетного учреждения будут нести дисциплинарную и административную ответственность за результаты определения кадастровой стоимости. При этом надзор за соблюдением порядка проведения государственной кадастровой

оценки, а также за методологией определения кадастровой стоимости возложен на Росреестр.

С 1 ноября 2016 года изменилась и сама методика определения кадастровой стоимости в связи с вступлением в силу положений приказа Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2016 года № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

В связи с данными изменениями в законодательной базе, будет проведена повторная оценка бюджетным учреждением всех объектов недвижимого имущества по Белгородской области для определения правильной кадастровой стоимости оценок недвижимого имущества, перечень объектов представлен ниже в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Перечень объектов недвижимости государственной кадастровой оценки по Белгородской области

Вид объектов недвижимости	Категория земель	Общее количество объектов недвижимости
Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства	-	1 021 249
Земельные участки	Земли населенных пунктов	606 836
Земельные участки	Земли с/х назначения	154 783
Земельные участки	Земли водного фонда	16
Земельные участки	Земли лесного фонда	2 155

Теперь при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков будут учитываться экономические, экологические и социальные факторы региона, такие как уровень жизни населения, процент миграции, социальный состав жителей, инфляция, уровень ВВП субъекта РФ, наличие источников, загрязняющих природную среду. Будет учитываться, прежде всего, фактическое использование объекта оценки, а не его наиболее выгодное использование, как оценивалось ранее [18].

Собственникам земельных участков и объектов недвижимости предоставлена возможность на подготовительном этапе проведения

государственной кадастровой оценки предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости, подавать замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости в период его общественного обсуждения, а также подавать обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Указанные меры призваны минимизировать количество ошибок при определении кадастровой стоимости, а также учесть фактическое использование объектов недвижимости и земельных участков.

На круговой диаграмме 3.4 представлены объекты, которые будут подлежать переоценке.

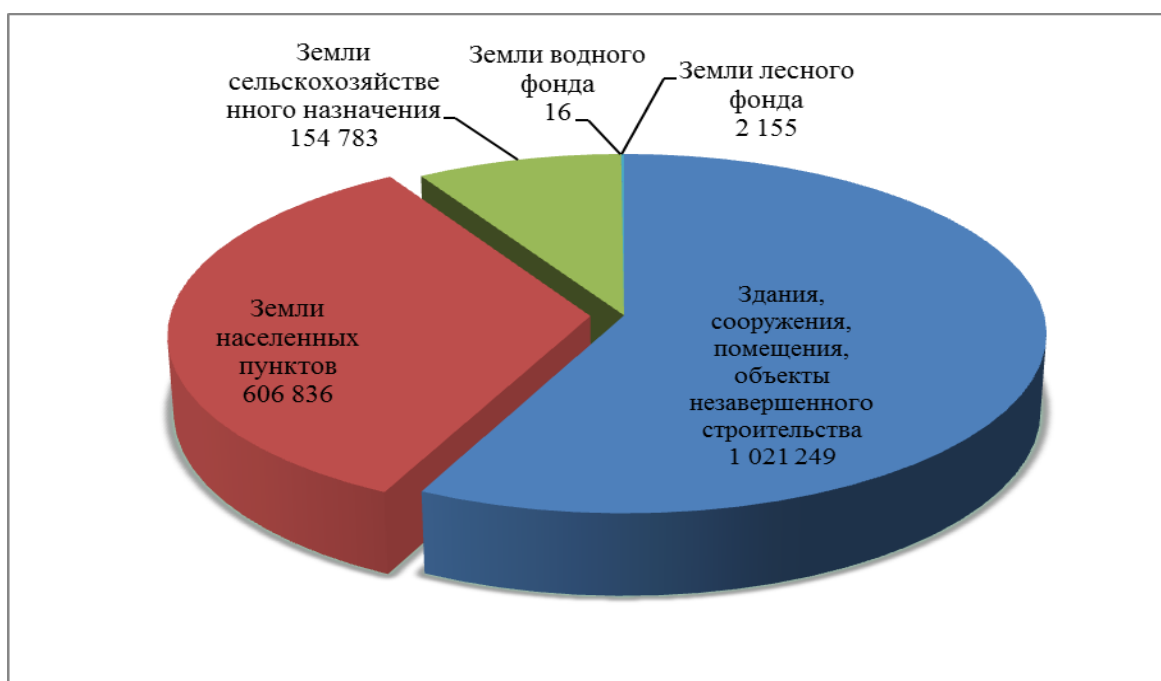


Рис. 3.4 Объекты, подлежащие кадастровой оценке на территории Белгородской области

Таким образом, по данным диаграммы мы видим, какое количество объектов будут подлежать оценке в будущем. Бюджетному учреждению придется проводить переоценку всех категорий земель и видов недвижимости, для того, чтобы установить точную кадастровую стоимость объектов

недвижимости и определить налог на нее, а также устранить ошибки в определении стоимости прошлых лет.

В целом новый порядок проведения государственной кадастровой оценки позволит обеспечить концентрацию ответственности на уровне бюджетного учреждения и прозрачность проведения процедур определения стоимости, а также преемственность, актуализацию и постоянное совершенствование моделей кадастровой оценки.

В отдельных регионах государственные бюджетные учреждения уже созданы. Во многих субъектах учреждения начнут свою трудовую деятельность только к 2020 году. Решение о том, когда именно переходить на новые правила, принимают регионы. Большинство регионов основывают данные бюджетные учреждения на базе «Центра технической инвентаризации и землеустройства», поскольку есть недостаток в финансировании данного проекта (пример, Омская область).

Касательно территории Белгородской области власти приняли решение о создании областного государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» путем реорганизации Белгородского областного государственного унитарного предприятия «Региональный научно-производственный Центр «Одно окно»».

Концепция создания данных организаций кадастровой оценки похожа. Функции ГБУ будут компактны, а персонал разделен на три группы. Что касается видов деятельности данных учреждений, во всех регионах используют одну методологию по выполнению работ в сфере кадастровой оценки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Правовой режим государственной кадастровой оценки недвижимости определяется значительным количеством нормативных источников. Законодательная база государственной кадастровой оценки РФ определяется значительным количеством нормативных источников.

Изучив и проанализировав вышеуказанные нормативно-правовые документы, мы можем сделать вывод о том, что они прямым или косвенным образом имеют отношение к государственной кадастровой оценке и устанавливают нормы в отношении оценочной деятельности. Постоянное обновление законодательной базы с учетом особенностей рынка, изменения ситуаций – служит рычагом для наилучшего правомерного осуществления оценки и принятия решений на этом основании.

Таким образом, система правового регулирования рынка недвижимости является очень емкой и отражает особенности оборота каждого вида недвижимого имущества. Все процессы на рынке недвижимости регламентированы многочисленными законодательными и нормативными документами.

Основным нормативным актом, который регулировал оценочную деятельность в России, был Федеральный Закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Изучив данный федеральный закон, мы можем сделать вывод, что напрямую о кадастровой оценке недвижимости в документе не сказано, однако, в нем присутствует важная информация, касающаяся понятия оценочной деятельности, условий осуществления оценки и регулирования оценочной деятельности. Что касается, практики оказания оценочных услуг, которая показывает, что большинство договоров на оказание услуг в данной сфере заключается между заказчиками и оценочными организациями, где оценщики работают в рамках трудовых договоров, поэтому оценщику сложно реализовать свои права, предусмотренные законом об оценочной деятельности. Оценочные

организации остаются без надзора государственных органов и СРО и являются субъектами только договорных отношений в сфере оценки.

К перспективному развитию оценочной деятельности относятся Федеральный Закон № 237 «О государственной оценке», вступивший в силу с 1 января 2017 года качественно изменяет процессы оценки недвижимости, что позволит более эффективно проводить кадастровую оценку и снизить количество разбирательств, связанных с оспариванием стоимости.

Изучив и проанализировав нормативные документы, касающиеся государственной кадастровой оценки, были выделены следующие проблемы и предложены рекомендации по устранению данных проблем.

1. На федеральном уровне методология определения кадастровой стоимости объектов недвижимости недостаточно научно обоснована, отсутствует четкий, ясный, понятный алгоритм расчета.

2. Возникает другая проблема, связанная с объективностью оценки. Речь идет о методической обеспеченности работы оценщиков. Методика осуществления подготовки пока нигде не отражена, нигде не указано какую и где собирать информацию об объектах оценки. Для решения данной проблемы можно было бы создать региональный комитет для того, чтобы договориться о правилах и делиться опытом формирования исходной информации об объектах оценки, что позволит повысить качество и обеспечить единообразие определения кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке.

3. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» полностью исключает из процесса кадастровой оценки независимых оценщиков. Необходимо внесение поправки в закон о составе комиссии по разрешению споров. В состав комиссии кроме представителей администраций муниципалитетов должны входить представители предпринимательского сообщества и независимые оценщики в равных пропорциях.

4. Основная причина ошибок, возникающих при определении кадастровой стоимости недвижимости, заключается именно в дефиците достоверной информации об объектах оценки. При этом этап предварительной

подготовки позволит повысить качество оценки, и как результат – снизить поток жалоб и количество недовольных результатами оценки граждан.

5. Для обжалования размера кадастровой стоимости необходимо разработать менее продолжительный механизм рассмотрения споров в комиссиях и судах, вернув полномочия от судов общего пользования в арбитражные суды, а также сделать процессы принятия решений более прозрачными и более объективными.

6. Рост кадастровой стоимости недвижимости нуждается в ограничении, например, повышении не более чем на размер официальной инфляции.

7. Для расчета налогооблагаемой базы объектов недвижимости предлагается использовать две различные системы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости:

– для объектов налогообложения, на которые существует гражданский оборот на рынке недвижимости путем определения кадастровой стоимости, исходя из рыночной стоимости объектов недвижимости;

– для объектов налогообложения, по которым нет гражданского оборота, отсутствуют рыночные данные об аналогичных сделках, путем установления кадастровой стоимости нормативно-правовыми актами органов государственной и муниципальной власти.

Принятые изменения в федеральное законодательство призваны повысить качество результатов кадастровой оценки, от которого напрямую зависит экономическая обоснованность и справедливость налогообложения недвижимости.

Изучив и проанализировав материал о проведении мероприятий по созданию ГБУ в разных регионах страны можно сказать, что в некоторых регионах государственные бюджетные учреждения уже созданы. Во многих субъектах учреждения еще в разработке и начнут свою трудовую деятельность, скорее всего только к 2020 году.

Концепция создания данных организаций похожа. Что касается осуществления видов деятельности данных учреждений, во всех регионах

используют одну основу по выполнению работ в сфере кадастровой оценки, так как используется единая методическая основа для осуществления оценки недвижимости.

Множество регионов создают данные бюджетные учреждения на базе «Центра технической инвентаризации и землеустройства», поскольку есть недостаток в финансировании данного проекта (пример, Омска, Хабаровска, а также Владимирской, Тверской, Псковской, Калужской, Тамбовской, Самарской областей).

На территории Белгородской области власти приняли решение о создании областного государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» путем реорганизации Белгородского областного государственного унитарного предприятия «Региональный научно-производственный Центр «Одно окно»».

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Болдырев, В.А. Оценка актов публичной власти и размера кадастровой стоимости земельных участков в судебной практике // Российская юстиция / В.А. Болдырев. – М.: Юрист, 2011. – 167 с.
2. Быстров, Г.Е. Земельное право / Г.Е. Быстров, А.В. Бабанов, Р.К. Гусев. – М.: Проспект, 2006. – 707 с.
3. Варламов, А.А. Земельный кадастр Т. 7. Землеустройство / А.А. Варламов. – М.: КолоСС, 2007. – 528 с.
4. Варламов, А.А. Том 5. Оценка земли и иной недвижимости: учеб. пособие для вузов / А.А. Варламов. – М.: КолоСС, 2006. – 265 с.
5. Варламов, А.А. Основы кадастра недвижимости: учебник для вузов / А.А. Варламов, С.А. Гальченко – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 224 с.
6. Верховзина, А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности / А.В. Верховзина – М.: ОО. Рос. общество оценщиков, 2003. – 488 с.
7. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости учеб. для вузов / А.Г. Грязнова. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 494 с.
8. Жариков, Ю.Г. Земельное право России: учебник. / Ю.Г. Жариков. – М.: КНОРУС, 2006. – 480 с.
9. Краснова, И.О. Земельное право: Элементарный курс. / И.О. Краснова. – М.: ЮРИСТ, 2003. – 272 с.
10. Киндеева, Е. А. Недвижимость. Права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. – М.: Юрайт, 2013. – 816 с.
11. Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. – М.: Высшая школа, 2015. – 432 с.
12. Липски, С.А. Земельное право: учебник / С.А. Липски. – М.: КНОРУС, 2017. – 340 с.

13. Мурзин, А. Д. Недвижимость. Основы экономики, оценки и кадастра / А.Д. Мурзин. – М.: Феникс, 2016. – 224 с.
14. Мурзин, А. Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент / А.Д. Мурзин. – М.: Феникс, 2016. – 384 с.
15. Озеров, Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров. – М.: Юрист, 2007. – 536 с.
16. Сулин, М. А. Современное содержание земельного кадастра : учеб. пособие / М. А. Сулин, В. А. Павлова, Д. А. Шишов. – М: Про-спект Науки, 2010. – 271 с.
17. Тарасевич, Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И. Тарасевич. – М.: Изд-во ТОО «Технобалт», 1995 – 173 с.
18. Хотько, А.В. Кадастровая оценка земли приобретает рыночную основу. / А.В. Хотько. – М.: Юрист, 2010. – 238 с.
19. Уткин, Б.И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними. / Б. И. Уткин. – М.: Издательство «Альфа-Пресс», 2007. – 300 с.
20. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости. / Е.Е. Яскевич. – М: Техносфера, 2011. – 504 с.

**Рекомендации по применимости подходов к оценке при определении
кадастровой стоимости методами массовой оценки [НПБ 17]**

Группа (ВРИ)	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Земельные участки			
1. Сельскохозяйственное использование	–	2	1
2. Жилая застройка	–	1	2
3. Общественное использование	–	1	2
4. Предпринимательство (коммерческое использование)	–	2	1
5. Отдых (рекреация, спорт)	–	1, 1	1, 2
6. Производственная деятельность	–	1, 2	1, 2
7. Транспорт	–	1	2
8. Обеспечение обороны и безопасности	1	–	–
9. Особая охрана и изучение природы	–	1	2
10. Леса и лесная промышленность	–	1, 2	1, 2
11. Водные объекты	–	2	1
12. Общее и специальное пользование	–	2	1
Другие объекты недвижимости			
1. Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	2	1	3
2. Дома малоэтажной жилой застройки (до 3-х этажей включительно), в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ	2	1	3
3. Объекты транспорта, за исключением линейных объектов и сооружений	2, 3	1	2,3

4. Торговые, торгово-сервисные и торгово-развлекательные объекты, объекты общепита, заправочные станции	3	2	1
5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	2	3	1
6. Административные и бытовые объекты	3	2	1
7. Объекты производственного, производственно-складского и складского назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	1, 2	3	1, 2
8. Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные объекты	1	2, 3	2, 3
9. Прочие объекты	1	2, 3	2, 3
10. Сооружения	1	2, 3	2, 3

1, 2, 3 – ранговые показатели приемлемости подходов.

Основные сегменты рынка недвижимости [НПБ 17]

1. Многоэтажная жилая застройка.
2. Малоэтажная жилая застройка.
3. Сельскохозяйственные угодья.
4. Земли лесного фонда и особо охраняемых территорий, не разрешенные к застройке объектами капитального строительства.
5. Земельные участки обособленных водных объектов.
6. Садовые, дачные и огороднические объединения граждан.
7. Объекты рекреации и отдыха.
8. Объекты торговли.
9. Административно-офисные объекты.
10. Складские объекты и гаражи.
11. Промышленные объекты.
12. Объекты недропользования.
13. Объекты коммунальной и инженерной инфраструктуры, линии связи, трубопроводы, автомобильные и железные дороги, искусственные водные пути.
14. Аэропорты, вокзалы, порты, автостанции.
15. Объекты здравоохранения, социально-культурного, образовательного и научного назначения.
16. Объекты специального назначения.

**Информационные материалы
Для внесения корректировок по ряду ценообразующих факторов
При массовой оценке [НПБ 17]**

Скидки на торг для земельных участков

Земельные участки под промышленную застройку	9 %
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8 %
Земельные участки и иные объекты сельскохозяйственного использования	12 %
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	8 %
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	6 %

Скидки на торг для других объектов недвижимости

Производственно-складские объекты	8,0 %
Торгово-офисная недвижимость	7,0 %
Квартиры	3,0 %
Индивидуальные жилые дома	5,0 %

**Масштабный фактор для земельных участков под многоквартирную
жилую застройку**

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	< 0,5	0,5 – 1,5	1,5 – 5	> 5
< 0,5	1,00	0,98	0,90	0,84
0,5 – 1,5	1,02	1,00	0,92	0,86
1,5 – 5	1,11	1,09	1,00	0,93
> 5	1,19	1,17	1,07	1,00

Масштабный фактор для земельных участков под индивидуальную жилую застройку:

Диапазон площадей объекта аналога, кв. м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	< 1500	1500 – 3000	3000 – 6000	6000 – 10000	> 10000
< 1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500 – 3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000 – 6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000 – 10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
> 10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Корректировка на площадь для квартир

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	< 65	65 – 100	100 – 200	> 200
< 65	1,00	0,96	0,84	0,70
65 – 100	1,04	1,00	0,87	0,73
100 – 200	1,19	1,14	1,00	0,84
> 200	1,42	1,36	1,19	1,00

Корректировка на площадь для индивидуальных жилых домов

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	< 150	150 – 300	300 – 600	> 600
< 150	1,00	0,95	0,87	0,84
150 – 300	1,05	1,00	0,92	0,88
300 – 600	1,15	1,09	1,00	0,96
> 600	1,19	1,13	1,04	1,00

**Скидки на отсутствие подключений жилых объектов
к централизованным системам жизнеобеспечения при наличии
таковых в объектах-аналогах**

Отсутствие газоснабжения	5 %
Отсутствие отопления и горячего водоснабжения	8 %
Отсутствие электричества	8 %
Отсутствие канализации	5 %

**Скидки на аварийное состояние зданий и помещений
жилого назначения**

Аварийное состояние	25 %
---------------------	------

Чистый операционный доход от эксплуатации торгового-офисной и складской недвижимости с остаточным сроком службы 25 и менее лет составляет 70 %, а остальных – 75 % от потенциального валового дохода, не включающего в себя оплату коммунальных услуг.

Скидки для объектов недвижимости, входящих в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, – 10 процентов.