

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Экономическая безопасность»

ВКР ПРОВЕРЕНА

Рецензент,

_____/_____/

« ____ » _____ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой ЭБ, д.э.н., доцент

_____/ А.В. Карпушкина /

« ____ » _____ 2018 г.

Экспертиза кадастровой стоимости земельного участка ООО «Полет»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 38.05.01. 2018. XXX. ВКР

Руководитель ВКР доцент, д.э.н.

_____/ Карпушкина А.В.

« ____ » _____ 2018 г.

Автор

студент группы ВШЭУ – 505

_____/Тямало Ю.С.

« ____ » _____ 2018 г.

Нормоконтролер, профессор, д.т.н.

_____/ Гурлев В.Г.

« ____ » _____ 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Тямало Ю.С. Экспертиза кадастровой стоимости земельного участка ООО «Полет». - Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ-505, 61 с., 27 ил., 17 табл., библиогр. список – 6 наим.

Объектом исследования является экспертиза земельного участка для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Цель дипломной работы - изучение земельного участка как объекта недвижимости, а так же выявление проблем оценки земельных участков, по которым происходит оспаривание кадастровой стоимости.

Данная выпускная квалификационная работа посвящена экспертизе кадастровой стоимости земельного участка ООО «Полет»

Работа состоит из введения, трех разделов и заключения. Первый раздел включает в себя изучение оспаривания кадастровой стоимости земли: правовые основы и экономическая целесообразность. Во втором разделе проводится Экспертное исследование кадастровой стоимости земельного участка ООО «Полет». Третий раздел посвящен проблемам определения кадастровой стоимости земельных участков. Каждый раздел состоит из отдельных пунктов, в которых детально исследуются определенные сферы.

В заключении приводятся выводы по результатам исследования.

О Г Л А В Л Е Н И Е

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ: ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ	10
1.1 Причины, цели и правовые основы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков	10
1.2 Процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков	14
1.3 Подходы и методы оценки кадастровой стоимости земельных участков	17
2 ЭКСПЕРТНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО «ПОЛЕТ»	24
2.1 Характеристика этапов экспертного исследования.....	24
2.2 Характеристика земельного участка ООО «Полет».....	26
2.3 Расчет рыночной стоимости объекта экспертного исследования в рамках сравнительного (рыночного) подхода.....	34
3 ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	Ошибка! Залка не определена.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	62

ВВЕДЕНИЕ

Настоящая работа посвящена изучению экспертизы кадастровой стоимости земельного участка. Тема выпускной квалификационной работы, на мой взгляд, особенно актуальна. Актуальность заключается в том, что оспаривание кадастровой стоимости земельного участка – законный вариант снизить налоговую нагрузку, уменьшить платежи по аренде или уменьшить сумму при выкупе имущества в собственность. А это важнейшие проблемы на сегодняшний день для многих предпринимателей.

Научный и технический прогресс неизменно приносят в нашу жизнедеятельность все новые улучшения и изобретения (новые предметы, процессы, способы и т.д.), оценивать весь спектр влияния которых на человека и общество в целом становится достаточно трудно из-за нарастания темпов развития и обновления. При таком развитии изменяются и вопросы, которые приходится решать ученым в рамках теории вещных и обязательственных прав на недвижимое имущество.

Экономические и административные реформы, которые проводятся в нашей стране, затрагивают регулирование отношений в области недвижимости. Изменения касаются как регламентации вещных прав на недвижимое имущество, так и вопросов, которые связаны с отношениями по поводу возникновения и перехода прав собственности на данные объекты, реконструкции, объекты нового строительства, проблеме инвестиций, а также роли участия государственных органов при использовании и создании недвижимости, вопросов, которые связаны с налогообложением недвижимого имущества.

Цель выпускной квалификационной работы - изучение земельного участка как объекта недвижимости, а так же выявление проблем оценки земельных участков, по которым происходит оспаривание кадастровой стоимости.

Для достижения поставленной цели необходимо поставить следующие задачи:

1) рассмотреть причины, цели и правовые основы оспаривания кадастровой

стоимости земельных участков;

2) выявить особенности процедур оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков;

3) рассмотреть подходы и методы оценки кадастровой стоимости земельных участков;

4) охарактеризовать земельный участок ООО «Полет»;

5) рассчитать рыночную стоимость объекта экспертного исследования в рамках сравнительного (рыночного) подхода;

6) выявить проблемы определения кадастровой стоимости земельных участков;

7) сделать выводы по проделанной работе.

Объектом исследования является экспертиза земельного участка для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Предметом исследования являются нормы законодательства, которые регулируют оспаривание кадастровой стоимости.

В ходе исследования применялись общенаучный и частнонаучный методы познания и следующие подходы: системный, исторический, сравнительный, логический.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав основной части, заключения и библиографического списка.

ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ: ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

1.1 Причины, цели и правовые основы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков

Земельным участком называется часть поверхности земли, границы которой описываются и удостоверяются в определенном порядке, уполномоченными государственными органами, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если прочее не предусматривается федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и прочими федеральными законами.

В сельском и лесном хозяйстве земля также является основным средством производства. Согласно статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков.

В условиях, когда применение природных ресурсов дает примерно 70% всех образующихся в государстве доходов, необходимо знать, какова стоимость таких ресурсов. На макроуровне без ответов на данный вопрос неосуществимо грамотно выстроить бюджетные, налоговые и финансовые политики государства, сформировать необходимые для общества тенденции развития, применить экономические инструменты, которые позволяют повысить благосостояние граждан и обеспечить такое экономическое развитие, в ходе которого реальное богатство нашего государства в будущем не сократиться. На уровне населения и предприятий, которые используют различные природные ресурсы, без ответов на данный вопрос также неосуществимо принимать грамотные инвестиционные решения.

Оценка стоимости земельных участков дает возможность перевести разговоры о них в «денежную» плоскость, исследовать как товар. Оценкой земли

называется оценка участков земли, так как собственно земельные участки, а не земля «вообще», являются предметом гражданского оборота.

При реализации оценочной деятельности применяется ряд видов стоимости земли. В ст. 66 «Оценка земли» Земельного кодекса России указывается о двух видах стоимости: рыночной и кадастровой. Относительно земельных участков еще говорится об инвестиционной стоимости.

При установлении рыночной стоимости земли определяется наиболее вероятная цена, по которой он может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. При оценке рыночной стоимости земельного участка принимаются во внимание целевое назначение, разрешенное использование, права на него иных лиц помимо собственника. С изменением любого из этих правовых параметров рыночная стоимость земельного участка меняется.

Инвестиционная стоимость земли устанавливается для определенного инвестора. В отличие от рыночной стоимости, которая ориентирована на «средних» покупателей, инвестиционная стоимость устанавливается потребностями и характеристиками конкретных приобретателей и прямо связана с размером будущих доходов, которые они смогут получать при применении данной земли. Для установления инвестиционной стоимости значительны такие факторы, как оценка вероятных рисков, будущий рост или снижение стоимости земли в силу разных причин и т.д.

При установлении инвестиционной стоимости земли применяются методы, подобные применяемым для определения ее рыночной стоимости.

Кадастровой стоимостью называется определенная компетентными органами величина расчета, которая была установлена в ходе государственной оценки земли с учетом ее расположения, целевого назначения, значимости. Государственная кадастровая оценка земли - это комплекс правовых,

экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель.

В каких случаях используется кадастровая стоимость участка? Органы по налогообложению учитывают кадастровую стоимость при расчете суммы налоговых выплат, арендной платы, а также стоимости выкупа участка, если принимается решение продать территорию с находящимися на ней объектами или без таковых частному лицу. Кадастровая оценка земельного участка осуществляется исключительно на основании законодательных актов, регулирующих данный вопрос. Как показывает практика, рыночная стоимость устанавливается на участок исходя из его кадастровой стоимости. Однако нередко возникают ситуации, когда государственные или муниципальные органы кадастровую стоимость участка завышают в сравнении с аналогичным участком, реализуемым по рыночной стоимости частным владельцем. Есть ряд оснований, которые могут служить для пересмотра кадастровой стоимости земельного участка. Оспорить кадастровую стоимость рекомендовано в тех случаях, если цена участка, установленная муниципальными или государственными органами, нарушает права и законные интересы заинтересованных в покупке данного участка лиц.

Таблица 1 – Основные нормативно-правовые акты, регламентирующие оспаривание кадастровой стоимости земли

Нормативные акты	Основные положения
<u>Приказ</u> «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»	1) Порядок создания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости 2) Порядок работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Окончание таблицы 1

Нормативные акты	Основные положения
Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»	1) Общие положения 2) Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением 3) Обработка бюджетным учреждением информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
<u>Приказ Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»</u>	Порядок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»	1) Общие положения 2) Общие требования к составлению отчета 3) Общие требования к вводной части отчета 4) Общие требования к расчетной (основной) части Отчета 5) Общие требования к заключительной части Отчета
Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке»	Статья 3. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе Статья 4. Принципы проведения государственной кадастровой оценки Статья 6. Порядок проведения государственной кадастровой оценки
«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО-№1»	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
«Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»	Содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости
«Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости

1.2 Процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Итоги установления кадастровой стоимости могут быть пересмотрены:

- гражданами в случае, если итоги установления кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности данных лиц;
- предприятиями в случае, если итоги установления кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности данных лиц;
- органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

Пересматривается кадастровая стоимость в судебных органах в установленном законодательством порядке при рассмотрении судебных споров. При этом для пересмотра гражданами итогов установления кадастровой стоимости в судебных органах предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Но для предприятий и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, пересмотр итогов установления кадастровой стоимости в судебных органах возможен лишь в случае отклонений комиссией заявлений о пересмотре итогов установления кадастровой стоимости, которое подано по соответствующим основаниям, или в случае, если заявление не рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Возможность пересмотра итогов установления кадастровой стоимости комиссией предусмотрена ст. 24.18 Закона об оценке и порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о итогах установления кадастровой стоимости, который утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263.

Комиссии действуют при каждом управлении Росреестра по субъекту России. Основой для пересмотра итогов установления кадастровой стоимости в комиссии является:

- неточность сведений об объектах недвижимости, которые использованы при определении его кадастровой стоимости;

- определение в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на период, по состоянию которого установлена его кадастровая стоимость.

Для пересмотра итогов установления кадастровой стоимости в комиссии заявителям необходимо подавать заявления.

Если основой для подачи заявления была неточность сведений об объекте недвижимости, которые использованы при установлении его кадастровой стоимости, по итогам рассмотрения данных заявлений комиссия может принять такие решения:

- отклонить заявления при использовании достоверных сведений об объектах недвижимости при установлении кадастровой стоимости;

- пересмотреть итоги определения кадастровой стоимости при недостоверности сведений об объекте недвижимости, которые использованы при определении его кадастровой стоимости.

Решения комиссии можно оспаривать в суде. При принятии комиссией решения о пересмотре итогов установления кадастровой стоимости в течение 5 дней с момента его принятия комиссия направляет в орган, который осуществляет функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации), и орган регистрации прав (филиал ФГБУ

«ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации) копии указанных решений.

При принятии комиссией решения о пересмотре итогов установления кадастровой стоимости на основе определения в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости комиссия в течение 5 дней с момента принятия данного решения также направляет:

- отчет об оценке рыночной стоимости, который составлен в форме электронного документа, на основе которого пересмотрена кадастровая стоимость, в орган, который осуществляет функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации);
- сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации).

Таблица 2 – Составляющие процедуры оспаривания

Составляющие процедуры оспаривания	Характеристика
Органы рассмотрения споров	- комиссии при управлении Росреестра по субъекту РФ; - суды.
Необходимые документы	- заявление об оспаривании; - выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости; - копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости; - отчет об оценке рыночной стоимости;
Результаты определения кадастровой стоимости	На основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

При изменениях кадастровой стоимости по решению комиссии или судебного органа в порядке, который установлен статьей 24.18 Закона об оценке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или судебного органа, применяются для целей, предусмотренных законодательством нашего государства, с 1 января календарного года, в котором подается соответствующее

заявление, но не ранее периода внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

1.3 Подходы и методы оценки кадастровой стоимости земельных участков

Оценка кадастровой стоимости земли реализуется на основании доходных, сравнительных и затратных подходов с применением сведений о сделках на рынке земли и прочей недвижимости.

Сравнительным подходом к оценке называется совокупность методов оценки стоимости, которые основаны на сравнении объектов оценки с его аналогами, в отношении которых имеются сведения о стоимости сделок с ними.

При этом условиями применения сравнительного подхода являются:

1. Объект не должен являться уникальным.
2. Сведения должны быть исчерпывающими, включающими условия свершения сделок.
3. Факторы, которые влияют на стоимость соотносимых аналогов оцениваемой недвижимости, должны являться сопоставимыми.

К основным требованиям к аналогу относятся:

- аналог должен быть схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и прочим характеристикам;
- сходные условия сделки.

Основные принципы сравнительного подхода – замещение, сбалансированности, спроса и предложения.

Основными этапами сравнительного подхода являются:

- изучить рынок;
- собрать и проверить достоверность информации о предлагаемых на реализацию или недавно проданных аналогах объектов оценки;
- сравнить данные об аналогах и объекте оценки;

– скорректировать цены продаж отобранных аналогов соответственно отличиям от объекта оценки;

– установить стоимость объекта оценки.

Для установления итоговой стоимости оцениваемого объекта недвижимости нужна корректировка сопоставимых продаж. Рассчитываются и вносятся корректировки на основании логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости всех показателей. Значительным является точное определение поправочных коэффициентов.

Элементы сравнения – это факторы стоимости объекта оценки:

1. Местоположения и окружения.
2. Целевых назначений, разрешённых использований, прав иных лиц на землю.
3. Особенности физических характеристик (рельефа, площади, конфигураций).
4. Транспортной доступности.
5. Инфраструктуры (наличия или близости инженерных сетей и условий подключений к ним).

Имеется два метода в сравнительном подходе:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

К преимуществам сравнительного подхода можно отнести:

1. В итоговой стоимости отражено мнение типичных продавца и покупателя.
2. В стоимости продаж отражено изменение финансовых условий и инфляции.
3. Является статически обоснованным.
4. Могут вноситься корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно простой в применении и дает надежные итоги.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести:

1. Различия продаж.
2. Сложности сбора сведений о практических ценах продаж.
3. Проблематичности сбора сведений о специфических условиях сделки.

4. Зависим от активности рынка.
5. Зависим от стабильности рынка.
6. Сложно согласовывать данные о существенно различающихся продажах.

Доходным подходом называется совокупность методов оценки стоимости недвижимости, которые основаны на установлении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

Главной предпосылкой расчета стоимости доходным подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразований будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость реализуется капитализация дохода.

Капитализацией дохода называется процесс, который определяет взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовой формулой доходного подхода (IRV - формула) является:

$$V = I / R, \quad (1)$$

где V - стоимость недвижимости;

I - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

R - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициентом капитализации называется норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Существуют два метода доходного подхода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков (капитализация дохода по норме отдачи на капитал).

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

К этапам доходного подхода относятся:

1. Рассчитывается сумма всех возможных поступлений от объекта оценки.

2. Рассчитывается действительный валовый доход.
3. Рассчитывается расходы, связанные с объектом оценки:
 - условно-постоянные;
 - условно-переменные (эксплуатационные);
 - резервы.
4. Определяется величина чистого операционного дохода.
5. Преобразовываются ожидаемые доходы в текущую стоимость.

Затратным подходом называется совокупность методов оценки, которые основаны на определении расходов, которые необходимы для восстановления или замещения объекта оценки с учетом накопленной амортизации. Основан на предположении, что покупатель не сможет заплатить за готовый объект больше, чем за создание объекта подобной полезности.

При применении данного подхода учитываются расходы инвесторов, а не подрядчиков.

В основании данного подхода находится принцип замещения.

Этапы затратного подхода:

– рассчитывается стоимость земли с учетом самого эффективного применения (C_3);

– рассчитываются затраты на новое строительство оцениваемых строений ($C_{нс}$);

– рассчитывается накопленный износ (I_n):

– рассчитывается стоимость улучшений с учетом накопленного износа:

$$C_y = C_{нс} - C_n ;$$

– определяется итоговая стоимость недвижимости:

$$C_{зп} = C_3 + C_y .$$

Методы затратного подхода:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупнённых элементов;
- метод количественного анализа.

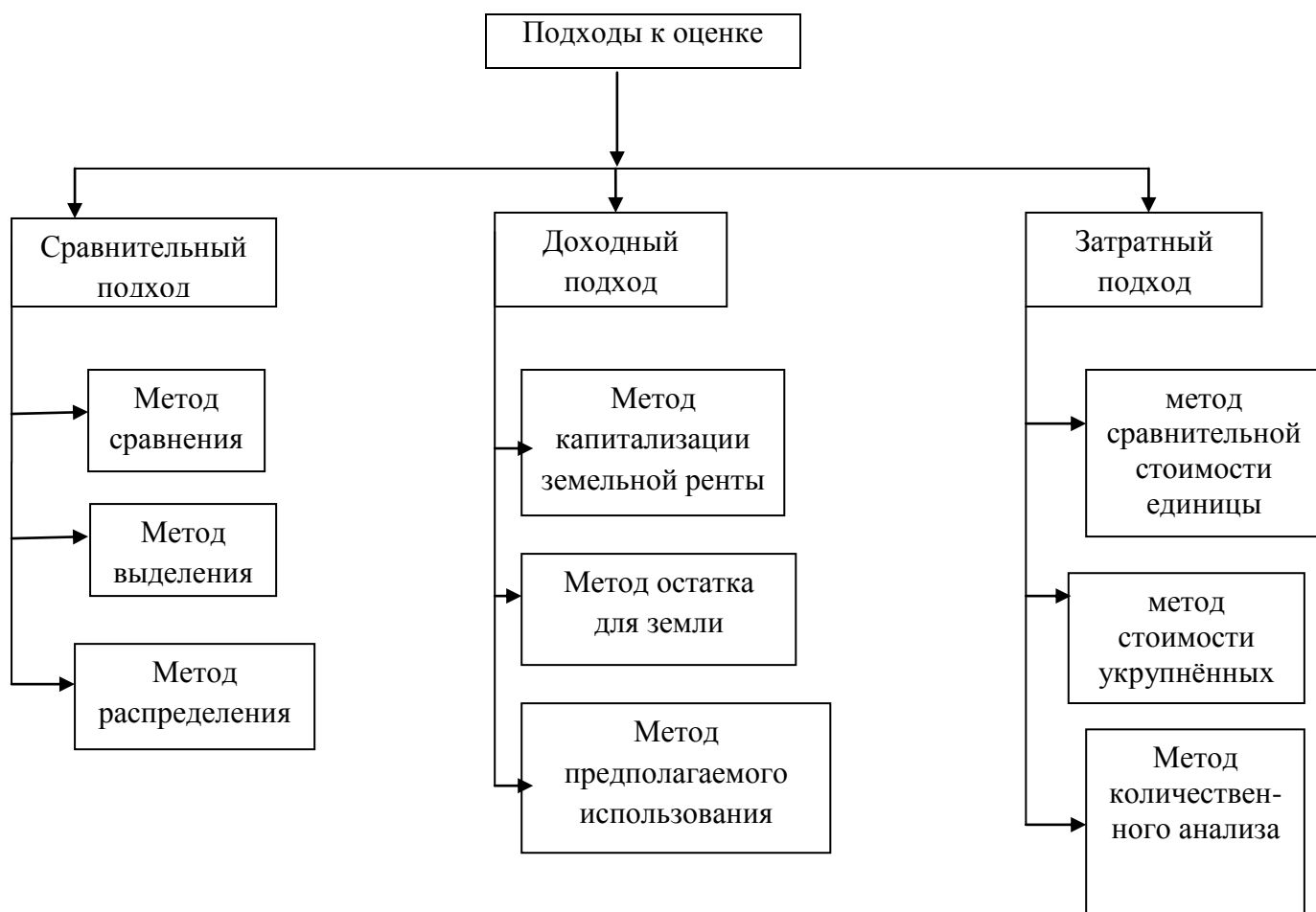


Рисунок 1 – Подходы к оценке

К преимуществам затратного подхода можно отнести:

1. При оценке новых объектов данный подход является самым надежным.
2. Этот подход является целесообразным в таких случаях:
 - анализируется наилучший и наиболее эффективный земельный участок;
 - проводится технико-экономический анализ нового строительства и усовершенствований;
 - оцениваются общественно-государственные и специальные объекты;
 - оценивается объект на малоактивном рынке;
 - оценивается объект для целей страхования и налогообложения.

К недостаткам затратного подхода можно отнести:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются

быстрым ростом затрат труда.

3. Несоответствие затрат на приобретения оцениваемых объектов недвижимости затратам на новое строительство точно таких же объектов, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

4. Проблематично рассчитать стоимость воспроизводства старых строений.

5. Сложно определить величину накопленного износа старых строений и сооружений.

6. Отдельно нужно оценивать земельные участки от строений.

7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

Итогом кадастровой оценки является получение кадастровой стоимости земельных участков оценочной зоны, то есть рыночной стоимости единицы площади типичного для конкретной зоны земли, которая установлена по уровню текущих рыночных цен на подобные земельные участки.

Показатели кадастровой стоимости не должны превосходить уровни рыночных цен или предельных значений базовой стоимости на землю схожего целевого использования, устанавливаемых органами власти субъекта федерации по оценочно-территориальным зонам, разным городам и поселкам.

Выводы по главе 1

Проанализировав систему нормативно-правовых актов в сфере оспаривания кадастровой стоимости земли, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день сформирована обширная нормативно-правовая база в данной области. Однако, анализ российских источников, так или иначе затрагивающих экспертную деятельность, свидетельствует о том, что в настоящее время степень ее регламентирования достаточно низкая.

Процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков указывается в ст. 24.18 Закона об оценке и порядком

создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ результаты.

Так же были рассмотрены подходы и методы оценки кадастровой стоимости земельных участков.

ЭКСПЕРТНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО «ПОЛЕТ»

2.1 Характеристика этапов экспертного исследования

Необходимым признаком судебной экспертизы является проведение экспертного исследования, без которого судебная экспертиза просто не существует. Экспертное исследование – творческий процесс, в котором проявляются знание достижений и методов различных наук, владение современными высокоэффективными методами исследования, умение эксперта, его личный опыт.

Целью экспертного исследования является решение задачи, ответ на вопрос, поставленный лицом, назначившим экспертизу, а поставленные вопросы определяют направленность экспертного исследования. Заключение судебной экспертизы имеет определенную структуру и обычно состоит из трех частей: вводной, исследовательской и выводов. Во вводной части содержатся:

1. Основание производства заключения эксперта.
2. Материалы, предоставленные для исследования.
3. Данные об организации, выдавшей Заключение эксперта.
4. Квалификация судебного эксперта.
5. Данные о времени и месте производства экспертизы.
6. Данные о времени и месте экспертного осмотра.
7. Данные о ходатайствах, заявленных экспертом.
8. Объект экспертизы.
9. Предмет заключения эксперта.
10. Задачи заключения эксперта.
11. Методы исследования.

В исследовательской части заключения эксперта указывается:

1. Термины и определения, например: основания производства экспертизы, материалы дела, исследуемые объекты и т.д.
2. Описание и анализ локального местоположения объектов исследования.
3. Количественные и качественные характеристики объекта исследования.
4. Анализ рынка земельных участков.
5. Исследование по поставленным вопросам.

В исследовательской части заключения описывается содержание исследования с указанием состояния объектов исследования, методов исследования, приводятся ссылки на справочно-нормативные материалы, экспериментальные данные, литературные источники, использованные при проведении исследования.

В последней части заключения излагаются выводы. Выводы эксперта являются конечным результатом экспертного исследования и определяют доказательственные значения экспертизы. Выводы – это умозаключения экспертов, сделанные по итогам проведенных ими исследований на основании выявленных данных об исследуемых объектах. Выводы экспертов излагаются в виде определенных, кратких ответов на назначенные вопросы, четким и ясным языком, не допускающим разных трактовок. На все поставленные вопросы должны быть даны ответы по существу, или указано на невозможность их решений по конкретным причинам. Если выводы не могут быть сформулированы без подробных описаний итогов исследований, изложенных в исследовательской части, то может быть допущена ссылка на исследовательскую часть заключения экспертов.

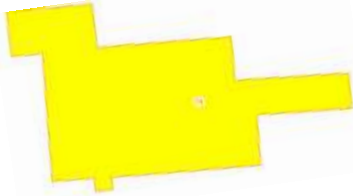
Выводы, по которым эксперту не были поставлены вопросы, но которые были установлены в процессе исследования и имеют важнейшее значение для дела, должны быть изложены в конце заключения эксперта. При производстве комплексных экспертиз общий вывод должен быть подписан экспертами, которые принимали участие в коллективной оценке итогов исследований и пришли к единому мнению. В том случае, когда эксперты не приходят к общему выводу,

они формулируют самостоятельные выводы в общем заключении. Все эксперты обязаны обосновывать причины своих несогласий с мнением прочих экспертов. При выражении самостоятельных выводов эксперты могут учесть результаты, которые получены другими экспертами, указав на это в обосновании своих выводов.

2.2 Характеристика земельного участка ООО «Полет»

Рассмотрим земельный участок, который находится в Варненском районе. Варненский район занимает площадь 3853 км². Восточной частью более чем наполовину выдается углом в соседний Казахстан и граничит с ним с трех сторон. На севере и западе граничит с Чесменским и Карталинским районами. Район расположен в степной зоне, распространены ковыльно-разнотравные степи с редкими березовыми колками и березово-осиновыми прибрежными зарослями. Сложное геологическое строение предопределило богатство Варненских недр, здесь найдены металлосодержащие руды, графит, строительные материалы. Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами или недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской и сельской инфраструктуры. Объекты исследования расположены в с. Варна, Варненского района Челябинской области. Земельный участок с кадастровым номером 74:05:0900090:73 является собственностью ООО «Полет». Характеристика объекта представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Количественные и качественные характеристики объекта исследования. Земельный участок с кадастровым номером 74:05:0900090:73

Параметр	Содержание
Объект исследования	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Площадь: 4792 кв. м
Имущественные права на объект исследования	Собственность ООО «Полет»
Общие характеристики	
Кадастровый номер	74:05:0900090:73
Адрес (местоположение)	Россия, Челябинская обл., Варненский район, с.Варна, ул. Мира, д. 10а
Кадастровая стоимость	1 840 128 руб.
Общая площадь	4 792 кв. м.
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли, общественного питания бытового обслуживания
Конфигурация участка	 <p>Неправильная форма, состоящая из прямоугольных частей</p>
Рельеф участка	Равнинный
Характеристики инженерных коммуникаций	Нет данных
Характеристика местоположения	
Район	Варненский
Окружающая застройка	Малоэтажная жилая застройка
Транспортная доступность	Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. До участка можно добраться на личном автотранспорте.
Объекты транспортной инфраструктуры района	Асфальтовая дорога
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное

Окончание таблицы 3

Параметр	Содержание
Экологическая обстановка	В пределах допустимых норм
Престижность района (высокая/средняя/низкая)	Низкая

На рисунке 2 изображены местоположение объекта исследования – земельный участок с кадастровым номером 74:05:0900090:73 – на публичной кадастровой карте.

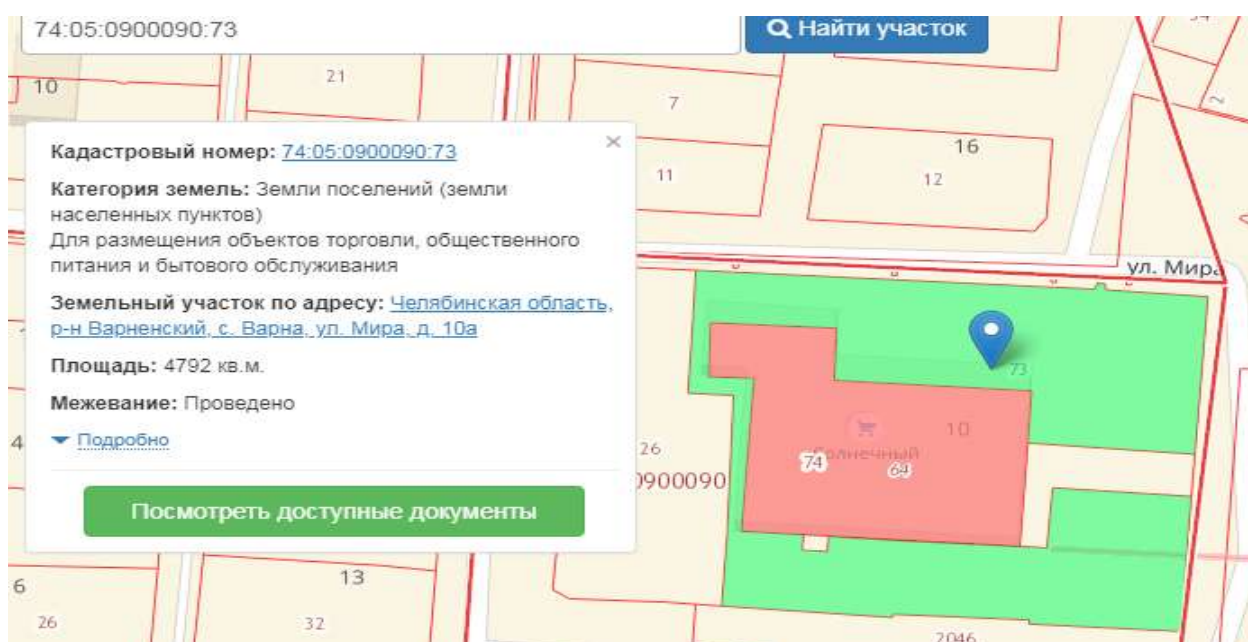


Рисунок 2 – Земельный участок с кадастровым номером 74:05:0900090:73 – на публичной кадастровой карте

Основными ценообразующими факторами для земельных участков под нежилую застройку являются:

- вид права на земельный участок (оформленное право собственности дает владельцу гораздо больше возможностей пользования земельным участком, чем право аренды);
- местоположение (близость к центру или транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения повышает ценность земельного участка);

- особенности расположения: (расположение на первой линии транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения транспорта значительно повышает стоимость земельного участка);

- разрешенное (возможное) использование (возможность использования земельного участка под строительство торгового или офисного объекта недвижимости коммерчески более привлекательно, чем возможность застройки производственно-складским объектом недвижимости);

- площадь объекта (меньшие по площади земельные участки более востребованы, срок их экспозиции меньше, чем у аналогичных, но более крупных объектов);

- элементы благоустройства и коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация).

Земельный фонд области по состоянию на 1 января 2017 года составляет 8852,9 тыс. га и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подразделяется по целевому назначению на семь категорий земель. Все земли в Российской Федерации поделены на определенные категории в зависимости от целевого назначения.

Для каждой категории земли предусмотрен свой правовой режим в зависимости от ее целевого назначения. Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки. Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда Челябинской области площади земель сельскохозяйственного назначения – 5169,9 тыс. га (58,4 %) и площади земель лесного фонда – 2782,1 тыс. га (31,4 %). Площадь земель населенных пунктов составляет 406,9 тыс. га (4,6 %), из них:

131,6 тыс. га (1,5 %) – сельские населенные пункты и 275,3 тыс. га (3,1 %) – городские населенные пункты.

Таблица 4 – Распределение земель Челябинской области по категориям

В тыс. га.

Площадь, тыс. га				
Категория земель	На 1 января 2016 г.	На 1 января 2017 г.	2016 г. к 2017 г. (+/-)	Удельный процент категории
Земли сельскохозяйственного назначения		5169,9	-3,6	58,4
Земли населенных пунктов	406,7	406,9	0,2	4,6
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	259,2	262,6	3,4	3,0
Земли особо охраняемых территорий и объектов	64,2	64,1	0	0,7
Земли лесного фонда	2782,1	2782,1	0	31,4
Земли водного фонда	29,2	29,2	0	0,3
Земли запаса	138,2	138,1	0	1,6
Итого	8852,9	8852,9	0	100

Использование земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Среди данных о фактической реализации, подтверждаемых официальными источниками информации, являются результаты проведенных аукционов о реализации права на заключение договоров аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Земельные участки такого назначения не являются сопоставимыми с оцениваемым земельным участком по назначению. В целом на рынке земельных участков Челябинской области существует достаточное число предложений по продаже земельных

участков. Стоимость земельного участка в значительной мере зависит от района расположения участка, наличия промышленных объектов, а также экологической обстановки района. На дату исследования в открытых источниках (интернет-сайты недвижимости, печатные издания) зарегистрировано около 40 предложений к продаже земельных участков в Варненском районе на всех сегментах рынка. Ниже представлено распределение предложений по категориям земельных участков в Варненском районе Челябинской области (рисунок 3).



Рисунок 3 – Распределение предложенных земельных участков по названию

Доминирующая доля предложений в структуре категорий земельных участков Варненского района приходится на земли сельскохозяйственного назначения (53%), под индивидуальную жилую застройку – 35% от общего числа предложений. Наименьшая доля предложений приходится на земли коммерческого назначения – лишь 12%.



Рисунок 4 – Распределение земельных участков Варненского района по площадям

Большая часть предложений приходится на земельные участки больших площадей – более 1га (42%). В основном, это земли сельскохозяйственного назначения. 37% от общего числа предложений приходится на небольшие земельные участки площадью до 1 000 кв. м, предназначенные, как правило, под индивидуальную жилую застройку. Земельные участки площадью от 1 000 до 10 000 кв. м составляют 21% от общей совокупности.

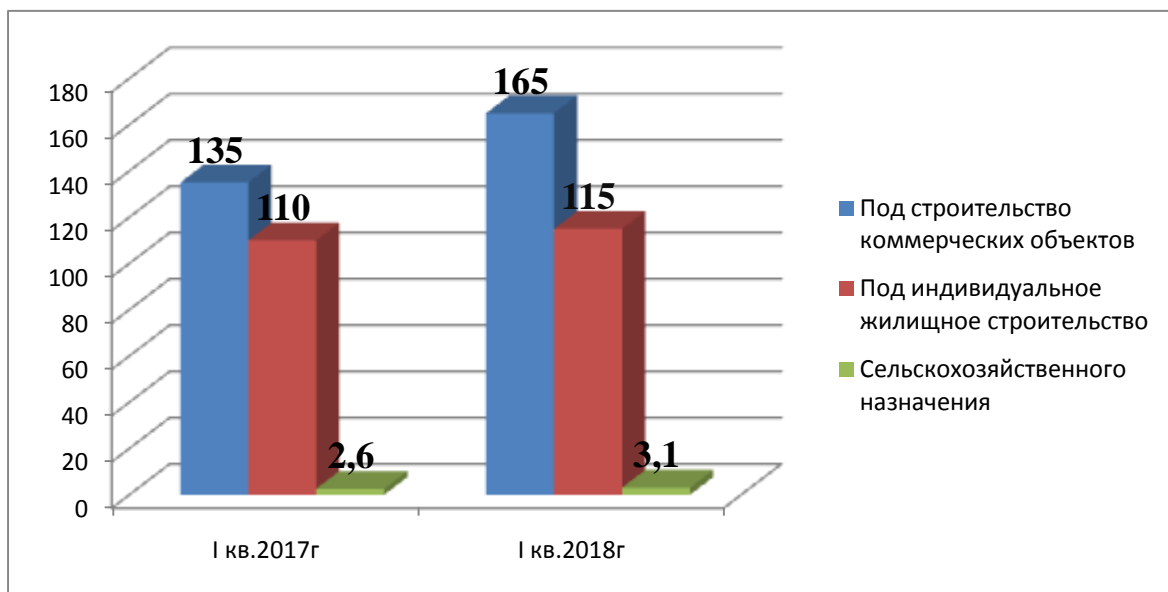


Рисунок 5 – Доля распределения земельных участков в %

Исходя из анализа информации по предложениям земельных участков коммерческого назначения средняя стоимость за 1 кв. м составляет от 80 до 250 руб., в зависимости от местоположения, вида использования и правового статуса земельного участка.

Таблица 5 – Стоимость 1 кв. м земельных участков в Варненском районе Челябинской области

руб. кв.м

Средний диапазон цен, руб. / кв. м		
Наименование категории земель	I квартал 2017 г.	I квартал 2018 г.
Под индивидуальное жилищное строительство	50-180	60-170
Сельскохозяйственного назначения	0,70-6,0	0,9-7,0
Под строительство коммерческих объектов	70-200	80-250

Исходя из анализа информации по предложениям земельных участков коммерческого назначения средняя стоимость за 1 кв. м составляет от 80 до 250 руб., в зависимости от местоположения, вида использования и правового статуса земельного участка.

Одним из важных факторов является ликвидность объекта. Ликвидность характеризуется тем, насколько быстро объекты можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности в данном случае является время рыночной экспозиции объектов, т.е. время которое требуется для продажи объектов на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Существует следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 6 – Ликвидность объектов недвижимости

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации	Менее 1мес.	1-2мес.	2-4 мес.	4-6 мес.	Более 6 мес.

Исходя из выше приведенной таблицы и анализа рынка земельных участков коммерческого назначения, можно сделать вывод, что ликвидность данных земельных участков низкая, поскольку срок экспозиции земельных участков находится в диапазоне от 8 месяцев до 12 месяцев, что является типичным для земельных участков.

На выбор вариантов позиционирования исследуемых объектов в различных сегментах рынка оказывают влияние следующие как положительные, так и отрицательные факторы, вытекающие из характеристик оцениваемых объектов.

Таблица 7 – Преимущества и недостатки объектов исследования

Положительные факторы	Отрицательные факторы
<ul style="list-style-type: none"> – на земельный участок оформлено право собственности; – разрешенное использование – для предпринимательских целей, размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; – площадь объекта исследования (меньшие по площади земельные участки более востребованы). 	<ul style="list-style-type: none"> – неправильная форма; – в окружении малоэтажной застройки; – земельный участок расположен; внутри населенного пункта, что снижает интенсивность движения транспорта; – низкая ликвидность.

Исходя из анализа рынка земель коммерческого назначения г. Челябинска, а также учитывая положительные и отрицательные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, можно сделать следующие выводы в отношении исследуемых земельных участков: земельный участок с кадастровым номером 74:05:0900090:73 имеет среднюю коммерческую привлекательность, стоимость 1 кв. м на I квартал 2018 года будет находиться в интервале 80-250 руб./кв. м, ближе к средней стоимости 1 кв. м в Варненском районе 165 руб./кв. м.

2.3 Расчет рыночной стоимости объекта экспертного исследования в рамках сравнительного (рыночного) подхода

В целях данного исследования для обоснования рыночной стоимости земельного участка был применен сравнительный подход, поскольку существует информация по свободным земельным участкам, аналогичным исследуемым, а также исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об оцениваемых объектах, состоянии рынка, а также в соответствии с рекомендациями Стандартов оценки.

Для реализации метода сравнения продажи использована информация о стоимости предложений сопоставимых с оцениваемым имуществом объектов в населенных пунктах Челябинской области с учетом применения корректировки на торг в процессе переговоров типичного продавца и покупателя.

В результате проведенных исследований, было получено достаточное количество рыночной информации по продаже сопоставимых объектов на рынке, что позволило применить сравнительный подход к оценке. Как правило, при оценке земельного участка используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Следует отметить, что лишь метод сравнения продаж методологически четко представляет сравнительный подход к оценке. Остальные методы, так или иначе, являются комбинацией с использованием элементов различных подходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Все методы оценки земельных участков, применяемые в рамках доходного подхода, предполагают получение дохода либо от сдачи в аренду земельного участка (метод капитализации земельной ренты), либо от сдачи в аренду единого объекта недвижимости (метод остатка и метод предполагаемого использования).

В рамках данного исследования земельный участок оценивается как условно свободный от улучшений и обременений. Кроме того, на момент исследования не

имелось достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект исследования способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Рыночная стоимость земельного участка ООО «Полет» зависит от возможности изменения целевого назначения, разрешенного использования, перспектив развития ближайших окрестностей, а также прав иных лиц, разделяющих имущественные права на земельный участок. Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв. м общей площади земельного участка. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены) – цена за единицу площади участка: квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте; «сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта; гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий.

Поскольку исследуемые земельные участки расположены в с. Варна и предназначены под коммерческую застройку, в качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв. м общей площади участка. Так как в текстах объявлений предложений о продаже земельных участков указаны разные единицы измерения (сотка, гектар), принято решение привести все единицы измерения к единой, а именно к кв. м., по формуле:

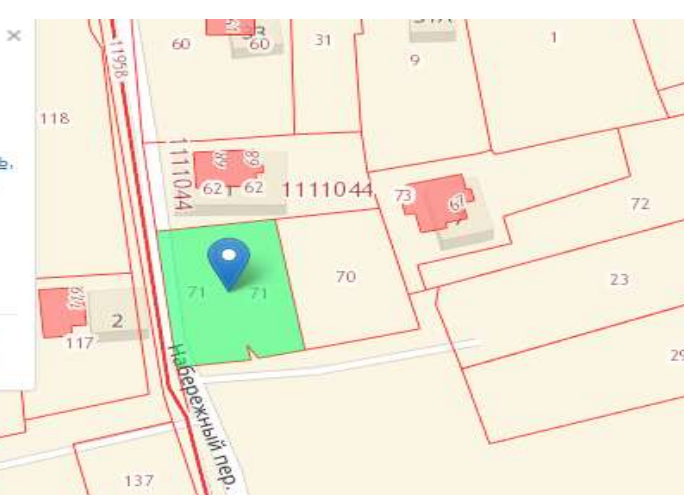
- 1 га = 10 000 кв. м;
- 1 сотка = 100 кв. м.

Данная единица сравнения является общей для объекта исследования и объектов-аналогов. Наличие информации для расчета: известна общая площадь и

для объекта исследования, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Было найдено 3 предложения к продаже незастроенных земельных участков под размещение объектов коммерческого (торгового) назначения, наиболее близких по основным количественным и качественным характеристикам к исследуемому земельному участку 74:05:0900090:73. Описание объектов с указанием источника информации представлено ниже (таблица 9,10,11).

Таблица 8 – Незастроенный земельный участок под размещение объекта коммерческого (торгового) назначения «Аналог №1»

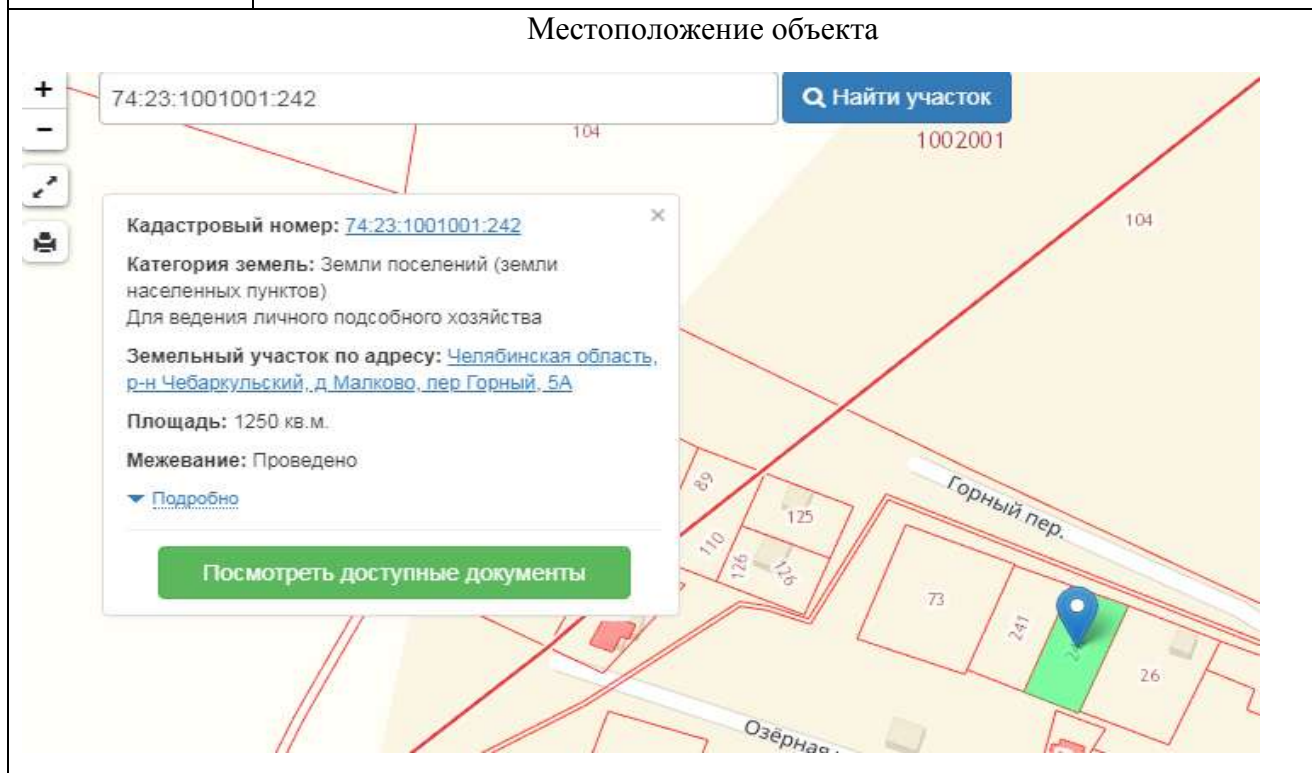
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под индивидуальное жилищное строительство
Район расположения	Челябинская.обл, Сосновский-р-н, с.Кременкуль, пер.Набережный,уч.3
Местоположение объекта	
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Кадастровый номер: 74:19:1111044:71</p> <p>Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Земельный участок по адресу: Челябинская область, р-н Сосновский, с. Кременкуль, пер Набережный, уч 3</p> <p>Площадь: 831 кв. м.</p> <p>Межевание: Проведено</p> <p>▼ Подробно</p> <p style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 5px; text-align: center;">Посмотреть доступные документы</p> </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>	

Окончание таблицы 8

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Площадь участка, кв. м	831 кв.м. (прим. Площадь участка уточнена на основании данных Публичной кадастровой карты)
Вид права	Собственность
Стоимость предложения	1324 руб./кв. м
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение
Источник информации	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/867259.php

Таблица 9 – Незастроенный земельный участок под размещение объекта коммерческого (торгового) назначения «Аналог №2»

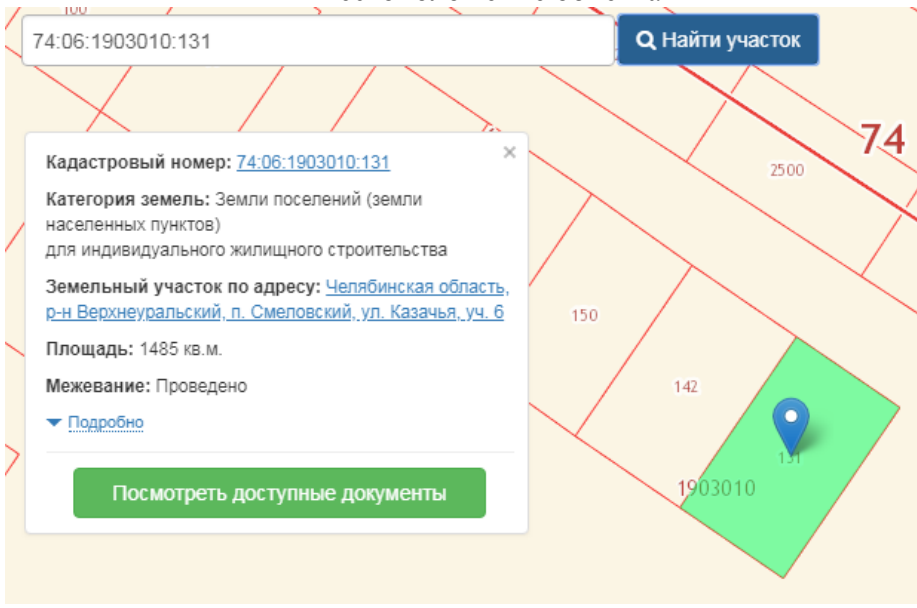
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения подсобного хозяйства
Район расположения	Чебаркульский район, д. Малково, пер. Горный 5а



Окончание таблицы 9

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Площадь участка, кв. м	1250 кв. м (прим. Площадь участка уточнена на основании данных Публичной кадастровой карты)
Вид права	Собственность
Стоимость предложения	559 руб./кв. м
Доступные инженерные коммуникации	Газ, электричество
Источник информации	https://www.avito.ru/chebarkul/zemelnye_uchastki/uchastok_12.5_sot. izhs_14700897_14

Таблица 10 – Незастроенный земельный участок под размещение объекта коммерческого (торгового) назначения «Аналог №3»

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки
Район расположения	Челябинская область, Магнитогорск р-н Верхнеуральский, п. Смеловский, ул. Казачья, уч. 6
Местоположение объекта	
	

Окончание таблицы 10

Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Площадь участка, кв. м	1485 кв. м
Вид права	Собственность
Стоимость предложения	101руб./кв. м (прим. Площадь участка уточнена на основании данных Публичной кадастровой карты)
Доступные инженерные коммуникации	Нет данных
Источник информации	http://domchel.ru/realty/sell/land/housing/detail/850448.php

При расчете рыночной стоимости объектов исследования сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта вносятся корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого объекта.

Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировки стоимости аналогичных объектов по элементам сравнений определяются как для стоимости единицы измерения аналогичного объекта, так и для стоимости аналогичного объекта в целом. Размер корректировок, зачастую, устанавливается так:

– прямым по парным соизмерением стоимости аналогичных объектов, различающихся друг от друга лишь по одному элементу сравнений, и установление корректировки по этому элементу сравнений.

– прямым по парным соизмерением дохода двух аналогичных объектов, различающихся друг от друга лишь по одному элементу сравнения, и нахождения посредством капитализации разниц в доходах корректировки по этому элементу сравнений;

– корреляционно-регрессионный анализ связи между изменением элементов сравнений и изменений стоимости аналогичных объектов и установлением уравнения связи между значением элемента сравнений и размером рыночной стоимости;

– нахождением расходов, которые связаны с изменением характеристик элемента сравнений, по которому аналогичные объекты отличаются от объекта оценки;

– экспертным обоснованием корректировок стоимости аналогичных объектов.

При расчете применялись относительные корректировки.

Факторы или параметры аналогичных объектов, которые не включены в состав корректировок – располагают одинаковыми характеристиками с объектом оценки.

При анализе к стоимости аналогичных объектов были внесены корректировки на отличия, имеющиеся между аналогичными объектами и объектом исследования. Отрицательная корректировка вносится тогда, когда по этому показателю аналогичный объект превосходит объект исследования, а позитивная – если по этому показателю аналогичный объект ему уступает. Были учтены нижеследующие виды корректировок:

К корректировкам 1 группы относятся:

- передаваемое право (право собственности или право аренды);
- условие финансирования;
- условие сделки (продажи или предложения);
- условие (состояние) рынка.

К корректировкам 2 группы относятся:

- особенности местоположения;
- физических характеристик.

Корректировками первой группы определяется стоимость объекта сравнений на момент исследований при нормальных рыночных условиях и являются базой

для корректировок 2 группы. При расчете рыночной стоимости исследуемых объектов в цены объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на различия, существующие между ними и объектами исследования.

Существенное значение имеет качество и идентификация передаваемых прав, цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Оцениваемым правом является право собственности. Если не была проведена государственная регистрация права собственности, то необходима корректировка на понижение стоимости. Аналогичная поправка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта.

Таблица 11 – Корректировка на передаваемые права по земельным участкам

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Отношение цен земельных участков под производственно складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,85	0,87	176
Отношение цен земельных участков под офисное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,85	0,84	0,87	177
Отношение цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,84	0,87	177
Отношение цен земельных участков под придорожный сервис, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,87	0,85	0,88	171

Оцениваемым правом объектов исследования является право собственности. Все земельные участки (как объекты исследования, так и объекты-аналоги) находятся в собственности. Корректировка не вводится

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчет приобретателя с продавцом из собственных средств и на момент реализации;
- приобретение приобретателем кредита в банке или финансовой компании для покупки объекта недвижимости;
- финансирование купли-продажи объектов недвижимости продавцом, то есть выдача им покупателю ипотечного кредита.

При купле-продаже по первому варианту финансовых расчетов не нужно применять корректировки по этим элементам сравнения, так как такие сделки осуществлены из текущей стоимости денежных средств на момент продажи. При втором варианте расчетов требуется применение корректировок стоимости продажи на величину оплаты за кредит. Для корректировок стоимости по третьему варианту применяются дисконтирования денежных средств ипотечного кредитования при рыночной норме процентов. Тогда, исходя из допущений финансирования сделки по первому варианту расчета – из собственных средств или привлечения заемных средств на момент продажи, так как других сведений по аналогичным объектам не имеется, а первый вариант расчетов является наиболее распространенным на данном сегменте рынка недвижимости. Корректировка не вводится.

Таблица 12 – Корректировка на уторговывание

в процентах, %

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидки на цены офисно-торговых объектов	9%	9%	10%	233
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%	218
Скидки на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%	218
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	9%	10%	216
Скидки на цены сельхоз построек	18%	17%	19%	211
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%	203
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	221
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216
Скидки на цены земельных участков сельхоз назначения	17%	16%	18%	214
Скидки на цены стандартных квартир	4%	4%	4%	220
Скидки на цены элитных квартир	6%	6%	7%	215
Скидки на цены жилых домов	8%	7%	8%	218
Скидки на цены коттеджей	9%	8%	9%	214

В числе первой группы необходимо вводить корректировки на условиях сделки. Это связано с тем, что реальные сделки по купле-продаже земли зачастую различаются от стоимости предложения, так как стоимости оферты чаще всего на порядок завышается на так называемый «торг». Помимо этого, в эту стоимость «закладываются» комиссионное вознаграждение риэлторов. В некоторых случаях стоимость оферты и стоимость сделки могут совпадать.

Рассматриваемые объекты-аналоги – земельные участки, предназначенные под строительство коммерческих объектов, в связи с этим к цене предложений применена корректировка на уторговывание в размере 10% со знаком «—».

Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах, ограничения или мораторий на строительство, резкое колебание спроса и предложения или любое

другое сочетание сил, согласовано действующих в сторону изменения условий рынка. Объекты исследования и все объекты-аналоги находятся в равных рыночных условиях. Корректировка не вводится.

Местоположение оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта и включает в себя экономическую привлекательность, доступность транспортных магистралей и др. Все подобранные аналоги расположены в различных населенных пунктах Челябинской области. Стоимость земли по муниципальным районам области варьируется в зависимости от развитости населенного пункта, транспортной доступности и инвестиционной привлекательности. Развитость района и уровень доходов населения отражает стоимость недвижимости. Наиболее развитым рынком является рынок жилой недвижимости. Возможно рассчитать корректировку на местоположение исходя из соотношения стоимостей 1 кв. м жилой недвижимости по муниципальным образованиям Челябинской области, поскольку данная информация отвечает принципам достоверности, проверяемости, достаточности.

Таблица 13 – Расчет корректировки на местоположение для аналогов земельного участка кад. № 74:05:0900090:73

Показатели	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Варненский р-н, с. Варна	Челябинская область Сосновский р-н, Кременкуль	Челябинская область Чебаркульский район, д. Малково, пер. Горный 5а	Челябинская область, Магнитогорск, Верхнеуральский район, посёлок Смеловский ул.Казачья уч.6
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади	27992	29929	29929	29920
Корректировка на местоположение, %	–	-6,47%	-6,47%	-6,44%

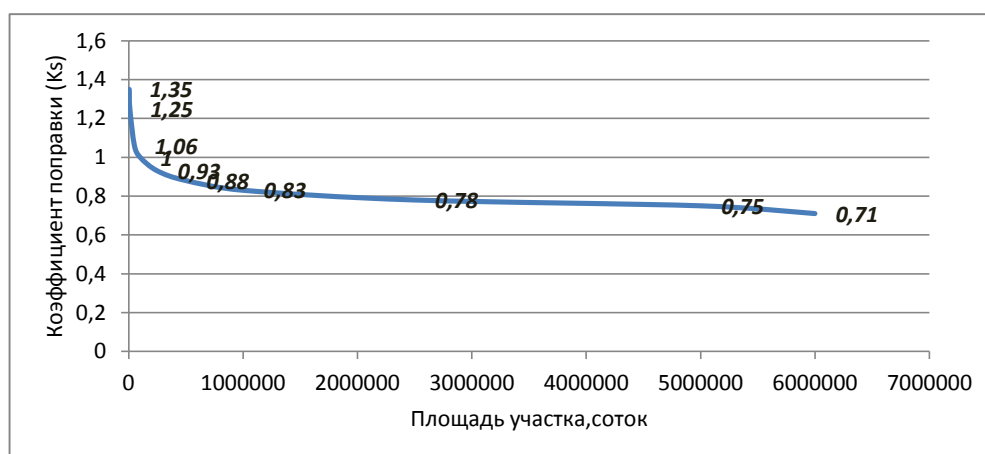
Определяется как отношение стоимости 1 кв. м жилья в районе расположения объекта исследования к стоимости 1 кв. м жилья в районе расположения объекта-аналога: $K=(COI/COA-1)*100\%$.

Объектом исследования являются земельный участок площадью 4 792 кв. Объекты-аналоги имеют площади отличные от площади объектов исследования. Следовательно, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для объектов-аналогов. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цену аналогов вносились корректировки.

Таблица 14 – Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	1–5 000	1,35
2	5 000 – 10 000	1,25
3	10 000 – 50 000	1,06
4	50 000 – 100 000	1
5	100 000 – 250 000	0,93
6	250 000 – 500 000	0,88
7	500 000 – 1 000 000	0,83
8	1 000 000 – 2 500 000	0,78
9	2 500 000 – 5 000 000	0,75
10	5 000 000 и более	0,71

Данная зависимость показана на графике ниже.



Размер корректировок был посчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка. Возможно, применить данную корректировку к участкам с другим разрешенным использованием, так как данная тенденция характерна для всех категорий земельных участков, и относительное влияние на стоимость практически не изменяется с течением времени. Поправка на площадь подчиняется степенной зависимости.

Наиболее точно (коэффициент корреляции $R^2=0,9922$) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853} \quad (2)$$

где K_s – коэффициент корректировки (значения по оси «у» на графике);

S – площадь земельного участка, соток (значения по оси «х» на графике).

Таким образом, поправки по этому фактору рассчитывается на основании нижеследующей формулы:

$$K_{\Pi} = (K_{S, \text{ОИ}} / K_{S, \text{ОА}} - 1) * 100\% \quad (3)$$

где K_{Π} – величина корректировки на площадь земли;

$K_{S, \text{ОИ}}$ – расчетная величина коэффициента корректировки стоимости земли на величину его площади для объектов исследования;

$K_{S, \text{ОА}}$ – расчетная величина коэффициента корректировки стоимости земли на величину ее площади для объектов-аналогов.

Расчет величины корректировок приведен в таблицах ниже.

Таблица 15 – Расчет корректировки на площадь для аналогов земельного участка кад. №74:05:0900090:73

Наименование	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	4792	831	1250	1485
Площадь, соток	47,92	8,31	12,5	14,85
Коэффициент поправки (K_s), $K_s = 1,8359 * S^{-0,0853}$				
Коэф. поправки (K_s)	1,3198	1,5508	1,4800	1,4584
Корректировка, %, $K_{\Pi} = (K_{S, \text{ОИ}} / K_{S, \text{ОА}} - 1) * 100\%$				
Размер корректировки на площадь ЗУ, %		-14,8%	-10,8%	-9,5%

Согласно Земельному Кодексу РФ, существует 7 видов целевого назначения (категорий) земельных объектов:

1. Земельный участок сельскохозяйственного назначения.
2. Земельный участок населённого пункта.
3. Земельный участок промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечений космической деятельности, земельный участок обороны, безопасности и иных специальных назначений.
4. Земельный участок особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земельный участок лесного фонда.
6. Земельный участок водного фонда.
7. Земельный участок запаса.

Все земельные участки (как объекты исследования, так и объекты-аналоги) относятся к землям населенных пунктов. Корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование не рассчитывалась, поскольку все земельные участки относятся к землям населенных пунктов и имеют одинаковое разрешенное использование – под строительство коммерческих объектов административно-торгового назначения.

Таблица 16 – Земельный участок с кадастровым номером 74:05:0900090:73

Показатель	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доступные инженерные коммуникации	нет данных	газоснабжение, электричество	газоснабжение, электричество	нет данных

Отсутствие информации о наличии инженерных коммуникаций объектов исследования и аналогов №3 (для участка 74:05:0900090:73), не приведет к искажению рыночной стоимости земельных участков. Корректировка не вводится. Объекта исследования и все объекты-аналоги расположены в населенных пунктах, и к участкам имеются подъездные пути. Корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

С целью определения весовых коэффициентов, нужно рассчитать параметр, обратный удельной величине суммы корректировок по всем аналогичным объектам в общей сумме корректировок аналогов. Произведем расчет по нижеследующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}. \quad (4)$$

где K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналогичного объекта;

S_A – суммовая величина корректировок по всем аналогичным объектам;

$S_{1..n}$ – суммовая величина корректировок аналогичного объекта, для которого производится расчет;

S_1 – суммовая величина корректировок 1-го аналогичного объекта;

S_2 – суммовая величина корректировок 2-го аналогичного объекта;

S_n – суммовая величина корректировок n -го аналогичного объекта.

Эту формулу упрощаем, умножая числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в итоге получаем.

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}. \quad (5)$$

Далее, зависимость веса от суммовой величины корректировок не линейная, в противном случае разделение весов было бы проще по прямой пропорции. Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта исследования (приложение А).

Согласование результатов и заключение об определении рыночной стоимости объекта исследования. В настоящем разделе представлен анализ результатов исследования. Величина рыночной стоимости оцениваемых объектов, определенная затратным, сравнительным и доходным подходами приведена в таблице 17.

Таблица 17 – Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта исследования.

Показатели	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Челябинская обл., Варненский р-н, с. Варна, ул. Мира, 10,	Челябинская обл., Сосновский р-н, с.Кременкуль, пер.Набережный, уч.3	Чибаркульский район, д. Малково, пер. Горный 5а	Челябинская область, Магнитогорск р-н Верхнеуральский п. Смеловский, ул. Казачья, уч. 6
Площадь, кв. м	4792	831	1250	1485
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Разрешенное использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	для индивидуальной жилой застройки	для ведения подсобного хозяйства	для индивидуальной жилой застройки
Доступные инженерные коммуникации	Нет данных	газоснабжение, электричество	газоснабжение, электричество	Нет данных
Стоимость предложения продажи, руб.		1 100 000	699 000	150 000
Стоимость предложения продажи 1 кв.м, руб.		1324	559	101
Внесение корректировок				
Относительные поправки к единице сравнения, %				
Корректировка на передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб		1324	559	101
Корректировка на условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
		0,00%	0,00%	0,00%

Окончание таблицы 17

Скорректированная цена, руб		1324	559	101
Корректировка на условие сделки(торг)		торг	Торг	торг
		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб.		1192	504	91
Корректировка на местоположение	Челябинская обл., Варненский р-н, с. Варна, ул. Мира, 10,	Челябинская обл, Сосновский р-н, с.Кременкуль, пер.Набережный, уч.3	Чебаркульский район, д. Малково, пер. Горный 5а	Челябинская область, Магнитогорск р-н Верхнеуральский, п. Смеловский, ул. Казачья, уч. 6
		-6,47%	-6,47%	-6,44%
Скорректированная цена, руб.		212	203	138
Корректировка на общую площадь	4792	831	1250	1485
		-14,8%	-10,8%	-9,5%
Скорректированная цена, руб		782	182	125
Корректировка на возможное функциональное использование	Для размещения объектов предпринимательской	для индивидуальной жилой застройки	для ведения подсобного хозяйства	для индивидуальной жилой застройки
		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		782	182	125
Корректировка на наличие коммуникаций	Нет данных	газоснабжение, электричество	Нет данных	газоснабжение, электричество
		0,00%	0,00%	0,00%

Окончание таблицы 17

Скорректированная цена, руб		782	182	125
Корректировка на наличие подъездных путей	имеются	имеются	Имеются	имеются
		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб		782	182	125
Согласование результатов				
Скорректированная цена, руб.		782	182	125
Удельный вес аналога		0,087	0,372	0,540
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта исследования, руб	203,00			
Величина коэффициента вариации 16, %	31,6%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%, выборку для определения рыночной стоимости можно признать однородной		
Стоимость объекта исследования, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	972 776 ,00			

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:05:0900090:73 площадью 4792 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Варненский район, с. Варна, ул. Мира, 10, с учетом необходимого округления составляет 972 776 (Девятьсот семьдесят две тысячи семьсот семьдесят шесть рублей).

Вывод по разделу 2

Заключение эксперта состоит из трех частей: вводной, исследовательской и выводов. Расчет земельного участка ООО «Полет» производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж. В сравнительный метод входит сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, аналогичным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги корректируются, учитывая параметры отличия объектов-аналогов от объекта оценки. Далее после проведения корректировок цен их можно применять для установления рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость земельного участка ООО «Полет» составила 972776,00 рублей.

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

За последний период произошла переоценка и следующее утверждение итогов кадастровой стоимости земли во всех субъектах нашего государства. При этом, пересмотр и утверждение кадастровой стоимости земли приводит к значительному росту сборов по земельному налогу с владельцев.

Итак, владельцы земельных участков сталкиваются с рядом проблем. Например, кадастровая стоимость представляет собой оценочную категорию, то есть для ее нахождения должны быть привлечены независимые эксперты, но при этом итоги самостоятельных исследований, организованных владельцем земельного участка показывают, что земельный участок может располагать гораздо более низкой рыночной стоимостью, чем по сведениям кадастрового учета.

Расчет стоимости земли и объектов недвижимости для их приобретения, а также расчет налога на землю исчисляются на основании кадастровой стоимости. Одной из важнейших проблем при оценке кадастровой стоимости земли является способ ее оценки. При этом, оценка кадастровой стоимости должна проводиться не реже, чем раз в 5 лет с применением метода массовой оценки, но не должны учитываться индивидуальные особенности самой земли и недвижимого объекта на ней, а также разные обременения, которые связаны с ней.

Итак, может возникать проблема несоответствий кадастровой и рыночной стоимости земли. При этом появляется другая проблема – кадастровая стоимость должна быть утверждена нормативным актом, является обязательной к применению и оспаривается лишь в специальном порядке. Собственно оспаривание кадастровой стоимости земли помогает снижать платежи по арендным платежам этой земли, также уменьшать налоги за нее и уменьшать величину при выкупе земли в собственность. Это вполне

актуально и важно на современный период, во время товарно-денежных отношений в экономике.

На сегодняшний момент в России практика оспаривания кадастровой стоимости является очень распространенной процедурой. За последние годы в России проведены работы по определению кадастровой стоимости земли разных категорий и видов разрешенных использований, но имеется и неудовлетворенность итогами ее проведения. Кадастровая оценка стоимости земли является на современном этапе одной из острых проблем.

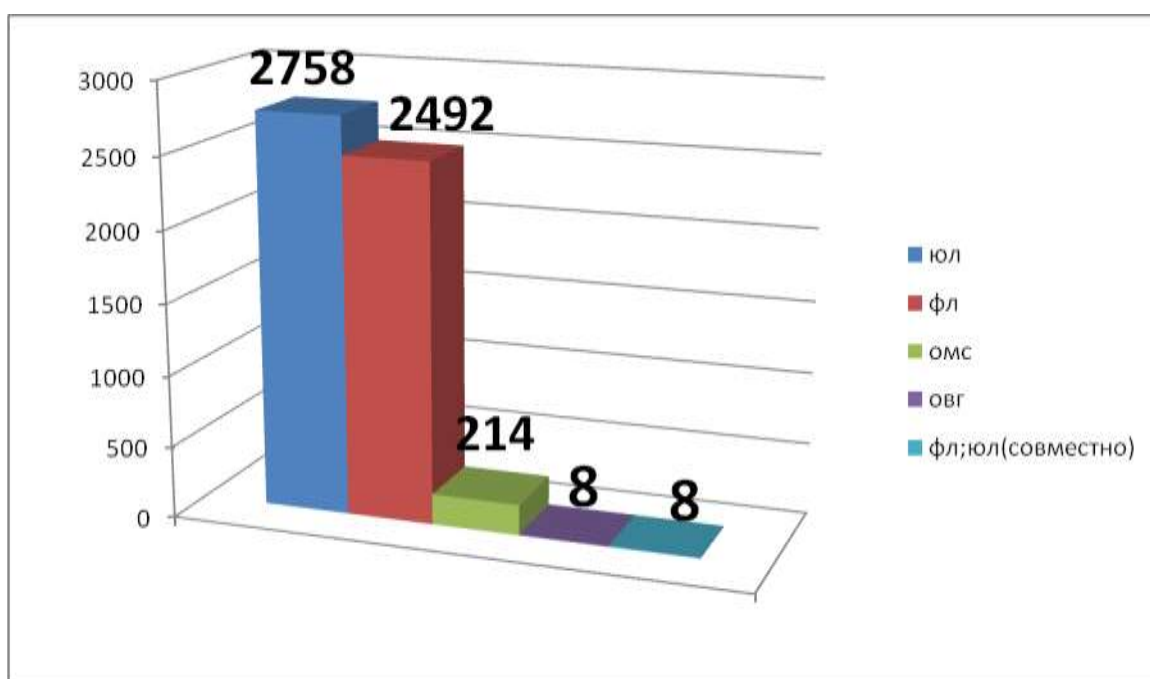


Рисунок 7 – Сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах за 2018 год

За время с 01.01.2018 по 30.04.2018 в судебных органах инициировано 5 480 споров о размере, внесенном в государственный кадастр недвижимого имущества кадастровой стоимости в отношении 10 793 объектов недвижимого имущества. По данным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», в частности филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам

нашей страны, государственные органы, комиссии по анализу споров о итогах определения кадастровой стоимости, которые созданы при территориальных органах Росреестра (далее – Комиссия).

В качестве административных ответчиков за вышеуказанный период Комиссия была привлечена 177 раз. В судебные органы с исковыми заявлениями в отношении итогов нахождения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (далее – иски) могут обращаться как физические лица и предприятия, так и государственные органы.

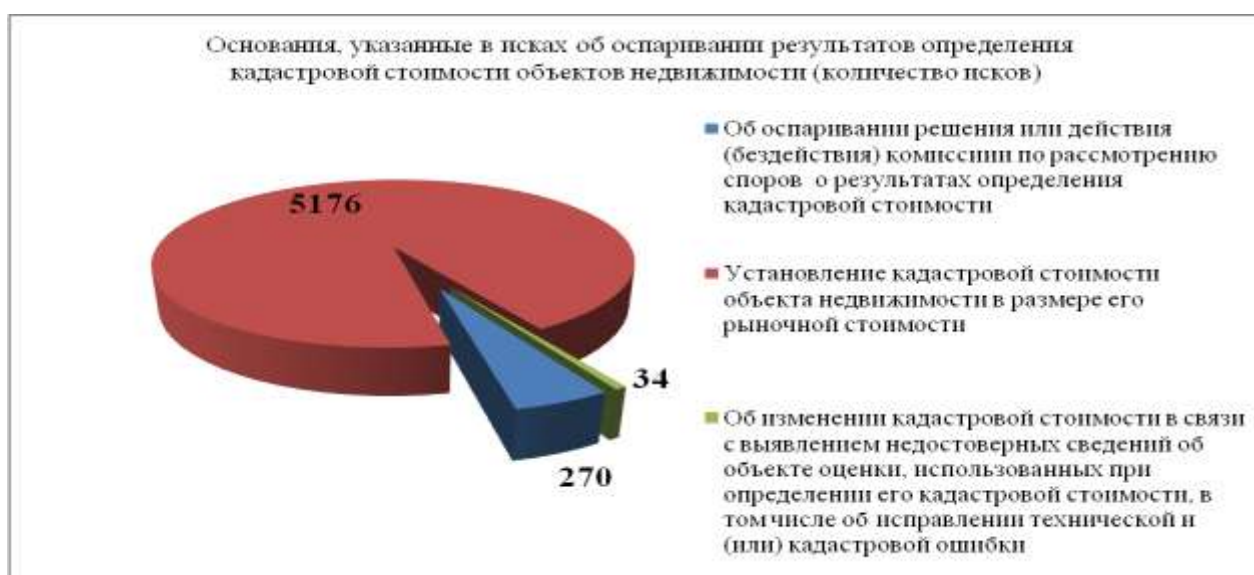


Рисунок 8 – Основания, которые указаны в исках об оспаривании итогов установления кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества за 2018 год

Для оспаривания итогов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках согласно Кодексу административного судопроизводства России могут указываться такие основания:

– установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в величине его рыночной стоимости (5 176 исков);

– изменять кадастровую стоимость из-за выявления недостоверных данных об объектах оценки, которые использованы при установлении его

кадастровой стоимости, в частности об исправлении технических и кадастровых ошибок (34 иска);

– оспаривать решения или действия комиссий по рассмотрению споров об итогах установления кадастровой стоимости (270 исков).

За период по состоянию на 30.04.2018 было рассмотрено 1 327 исков (2 642 объекта недвижимости): требования истцов удовлетворены по 1 175 искам (2 400 объектов недвижимости), не удовлетворены – в отношении 152 исков (242 объекта недвижимости).

На конец данного времени на рассмотрении находилось 4 153 иска (8 151 объект недвижимости).

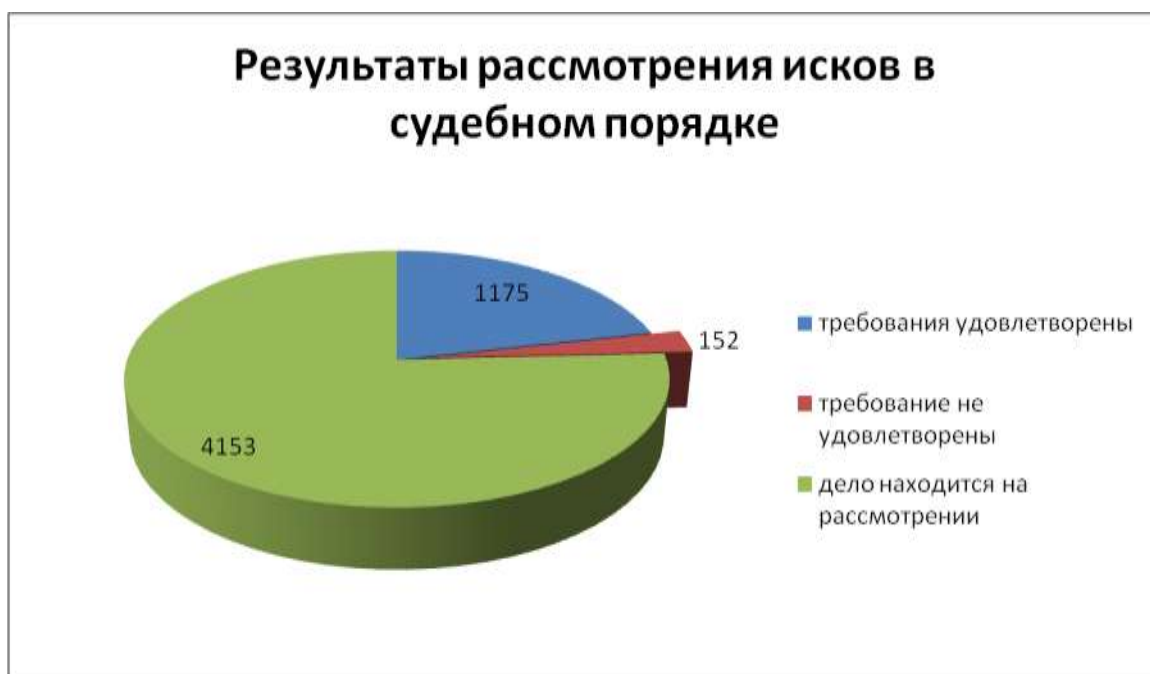


Рисунок 9 – Результаты рассмотрения исков в судебном порядке за 2018 год

В итоге вынесенных в судебном порядке решений по искам, которые поступили в судебные органы с 01.01.2018 по 30.04.2018, можно наблюдать снижение размера кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимого имущества, по которым приняты решения, по состоянию на 30.04.2018 примерно на 49,6 млрд. руб. (42,9 %):

– размер кадастровой стоимости до оспаривания составляет примерно 115,6 млрд. руб.;

- после оспариваний –примерно 66,0 млрд. руб.;
- суммарное снижение кадастровой стоимости в расчете на 1 объект – 20,7 млн. руб.

Необходимо отметить, что существует множество проблемных вопросов при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков. Но если же ответственно подойти к решению этих проблем, то можно избавиться от них. Множество проблем связано с нормативно-правовой базой, в свою очередь это отражается на действиях самих оценщиков и компаний, которые производят массовую оценку кадастровой стоимости земельных участков. А также весомой проблемой становится несвоевременное оповещение собственников земельного участка об изменении кадастровой стоимости, что зачастую не позволяет им решить вопросы в административном порядке, а именно в комиссии по оспариванию кадастровой стоимости.

Выводы по разделу 3

При определении кадастровой стоимости земельных участков можно выделить следующие проблемы: несоответствия кадастровой и рыночной стоимости земельных участков кадастровая стоимость утверждается нормативным актом, обязательна к применению и может быть оспорена только в специальном порядке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведенного исследования были сделаны следующие выводы.

Проанализировав систему нормативно-правовых актов в сфере оспаривания кадастровой стоимости земли, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день сформирована обширная нормативно-правовая база в данной области. Однако, анализ российских источников, так или иначе затрагивающих экспертную деятельность, свидетельствует о том, что в настоящее время степень ее регламентирования достаточно низкая.

Процедура оспаривания итогов установления кадастровой стоимости земельных участков указывается в ст. 24.18 Закона об оценке и порядке создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ результаты.

Так же были рассмотрены подходы и методы оценки кадастровой стоимости земельных участков.

Заключение эксперта состоит из трех частей: вводной, исследовательской и выводов.

Расчет земельного участка ООО «Полет» производился сравнительным подходом, методом сравнения продаж. В сравнительный метод входит сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, аналогичным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги корректируются, учитывая параметры отличия объектов-аналогов от объекта оценки. Далее после проведения корректировок цен их можно применять для установления рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость земельного участка ООО «Полет» составила 972776,00 рублей.

При определении кадастровой стоимости земельных участков можно выделить следующие проблемы: несоответствия кадастровой и рыночной стоимости земельных участков кадастровая стоимость утверждается нормативным актом, обязательна к применению и может быть оспорена только в специальном порядке.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1) Герасимова А.А., Толстых Ю.О., Савина Е.А., Константинова Ю.Р. Особенности переоценки кадастровой стоимости земельных участков в современных условиях. // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2; URL: www.scienceeducation.ru/116-12880 (дата обращения: 17.11.2014).

2) Федеральный закон № 135-ФЗ от 31.05.2001 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/ Российская газета – Федеральный выпуск № 644

3) Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ

4) Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

5) Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)»: приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 № 256: офиц. текст по состоянию на 22.10.2010 // Российская газета. – № 194. – 04.09.2007.

6) Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 года № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»: приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 04.05.2012 № 263: офиц. текст по состоянию на 16.05.2013 // Российская газета. – № 177. – 03.08.2013.

7) Хотько А.В. Оспаривание результатов кадастровой оценки земель: правовые позиции высших судов России // Российский юридический журнал. 2012. № 1. С. 141-154.

- 8) Шарипов Ю.В. Оценка земельных участков и экспертиза отчетов об оценке для оспаривания кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 9. С. 82-92.
- 9) Карцев П.В. Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 4. С. 6-17
- 10) Граф Л.В. Установление кадастровой стоимости земель населенных пунктов: проблемы нормативно-правового регулирования // Вестник Омского унта. Сер. Право. 2010. № 2. С. 107-113.
- 11) Волович Н.В., Турова Е.Ю. К вопросу о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Часть 1 //Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 5. С. 6-18.
- 12) Болдырев В.А. Оценка актов публичной власти и размера кадастровой стоимости земельных участков в судебной практике // Российская юстиция. 2011. № 2. С. 64 – 67.

Экспертиза кадастровой стоимости земельного участка (на примере ООО «Полет»)

Выполнила: студентка группы ВШЭУ-505

Тямало Ю.С.

Руководитель: д.э.н, профессор

Карпушкина А.В.

Цель и задачи исследования

- **Цель работы** – экспертиза кадастровой стоимости земельного участка ООО «Полет»

- **Задачи:**

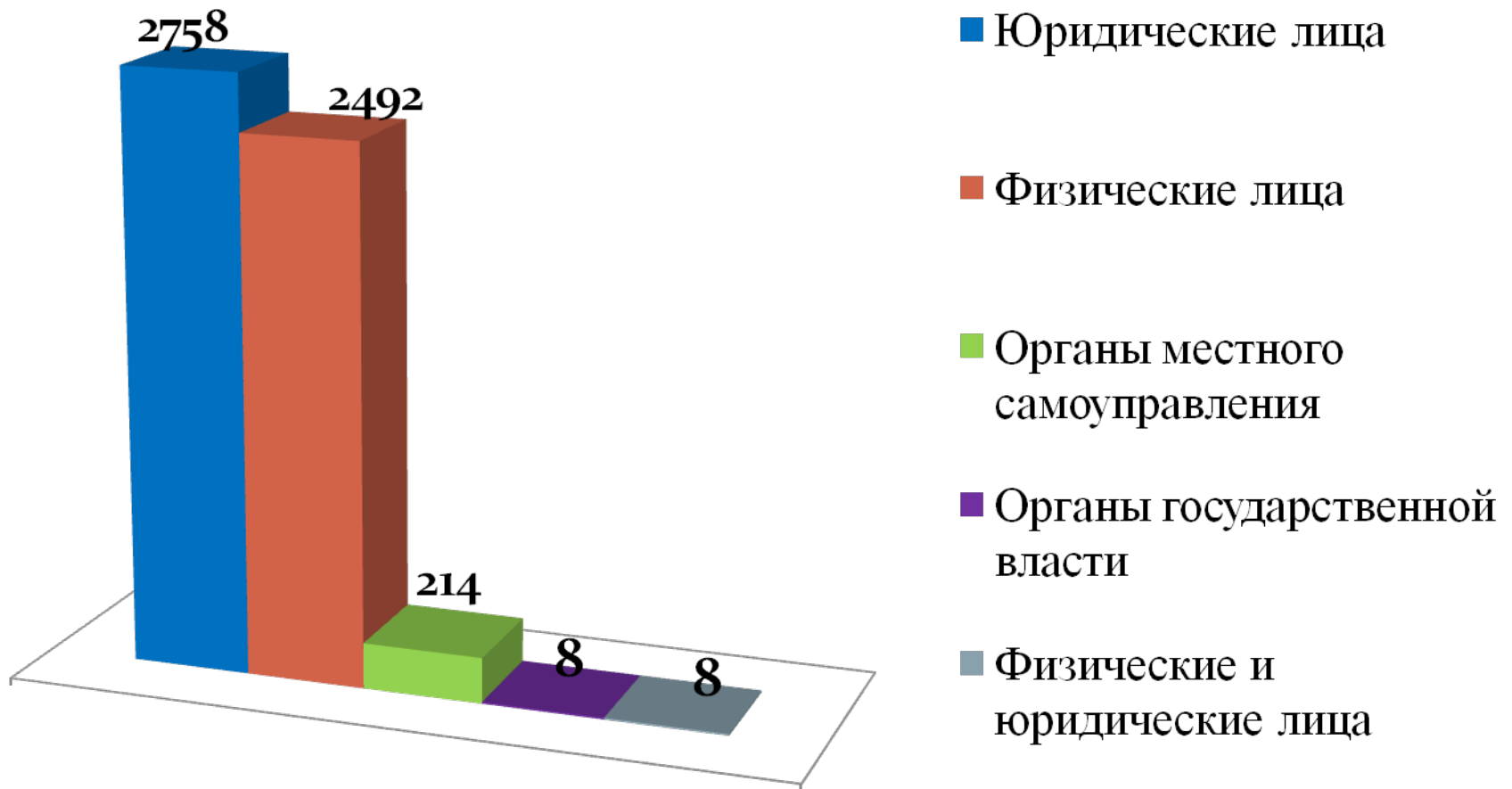
- 1) рассмотреть причины, цели и правовые основы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков;

- 2) выявить особенности процедур оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков;

- 3) рассмотреть подходы и методы оценки кадастровой стоимости земельных участков

- 4) рассчитать рыночную стоимость объекта экспертного исследования;

Сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах за 2018 год



Основные нормативно-правовые акты, регламентирующие оспаривание кадастровой стоимости земли

Нормативные акты	Основные положения
Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»	2) Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением 3) Обработка бюджетным учреждением информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
Приказ Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»	Порядок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»	2) Общие требования к составлению отчета 3) Общие требования к вводной части отчета 4) Общие требования к расчетной (основной) части Отчета 5) Общие требования к заключительной части Отчета
Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке»	Статья 3. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе Статья 4. Принципы проведения государственной кадастровой оценки Статья 6. Порядок проведения государственной кадастровой оценки
«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО-№1») «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Определяет требования к проведению оценки

Составляющие процедуры оспаривания

Составляющие процедуры оспаривания	Характеристика
Органы рассмотрения споров	<ul style="list-style-type: none">• Комиссии при управлении Росреестра по субъекту РФ;• Суды
Необходимые документы	<ul style="list-style-type: none">• Заявление об оспаривании;• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости;• Копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;• Отчет об оценке рыночной стоимости;
Результаты определения кадастровой стоимости	На основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Подходы к оценке

Сравнительный подход

Метод сравнения

Метод выделения

Метод
распределения

Доходный подход

Метод капитализации
земельной ренты

Метод остатка для
земли

Метод
предполагаемого
использования

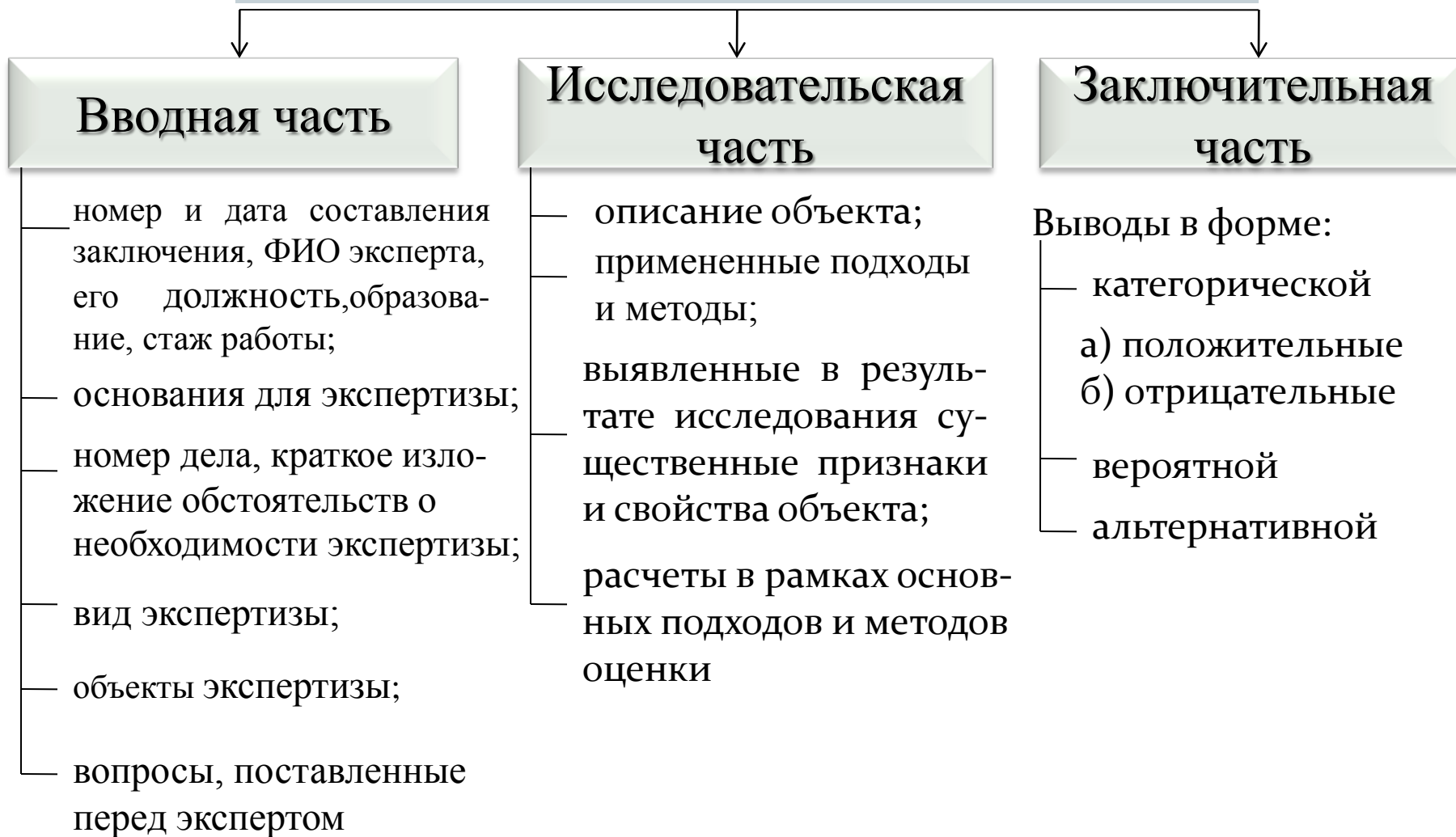
Затратный подход

Метод
сравнительной
стоимости
единицы

Метод
стоимости
укрупнённых
элементов

Метод
количественного
анализа

Характеристика этапов экспертного исследования



Количественные и качественные характеристики объекта исследования.

Параметр	Содержание
Объект исследования	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
Имущественные права на объект исследования	Собственность ООО «Полет»
Общие характеристики	
Кадастровый номер	74:05:0900090:73
Адрес (местоположение)	Россия, Челябинская обл., Варненский район, с.Варна, ул. Мира, д. 10а
Кадастровая стоимость	1 840 128 руб.
Общая площадь	4 792 кв. м.
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли, общественного питания бытового обслуживания

Количественные и качественные характеристики объекта исследования

Конфигурация участка	Неправильная форма, состоящая из прямоугольных частей
Рельеф участка	Равнинный
Характеристики инженерных коммуникаций	Нет данных
Характеристика местоположения	
Окружающая застройка	Малоэтажная жилая застройка
Транспортная доступность	Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. До участка можно добраться наличном автотранспорте.
Объекты транспортной инфраструктуры района	Асфальтовая дорога
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	В пределах допустимых норм
Престижность района(высокая/средняя/низкая)	Низкая

Этапы оценки стоимости земельного участка

Метод
сравнения
продаж

Выбор
аналогов

Введение корректировок

Аналог №1

- Корректировка на передаваемые права

Аналог №2

- Корректировка на условия финансирования

Аналог №3

- Корректировки на местоположение

- Корректировки на площадь для аналогов земельного участка

- Корректировка на условие сделки(торг)

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта исследования

Показатели	Объект исследования	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Челябинская обл., Варненский р-н, с. Варна, ул. Мира, 10,	Челябинская обл, Сосновский р-н, с. Кременкуль, пер. Набережный, уч3	Чебаркульский район, д. Малково, пер. Горный 5а	Челябинская область, Магнитогорск р-н Верхнеуральский д. Смеловский, ул. Казачья, уч. 6
Площадь, кв. м	4792	831	1250	1485
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Разрешенное использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	для индивидуальной жилой застройки	для ведения подсобного хозяйства	для индивидуальной жилой застройки
Доступные инженерные коммуникации	Нет данных	газоснабжение, электричество	газоснабжение, электричество	Нет данных
Стоимость предложения продажи, руб.		1 100 000	699 000	150 000
Стоимость предложения продажи 1 кв.м, руб.		1324	559	101
Внесение корректировок				
Относительные поправки к единице сравнения, %				
Корректировка на передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб		1324	559	101
Корректировка на условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
		0,00%	0,00%	0,00%

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта исследования

Скорректированная цена, руб		1324	559	101
Корректировка на условие сделки(торг)		торг	торг	торг
		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб.		1192	504	91
Корректировка на местоположение	Челябинская обл., Варненский р-н, с. Варна, ул. Мира, 10,	Челябинская обл, Сосновский р-н, с.Кременкуль, пер.Набережный, уч.3	Чебаркульский район, д. Малково, пер. Горный 5а	Челябинская область, Магнитогорск р-н Верхнеуральский, п. Смеловский, ул. Казачья, уч. 6
		-6,47%	-6,47%	-6,44%
Скорректированная цена, руб.		212	203	138
Корректировка на общую площадь	4792	831	1250	1485
		-14,8%	-10,8%	-9,5%
Скорректированная цена, руб		782	182	125
Корректировка на возможное функциональное использование	Для размещения объектов предпринимательской	для индивидуальной жилой застройки	для ведения подсобного хозяйства	для индивидуальной жилой застройки
		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		782	182	125
Корректировка на наличие коммуникаций	Нет данных	газоснабжение, электричество	Нет данных	газоснабжение, электричество
		0,00%	0,00%	0,00%

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта исследования

Скорректированная цена, руб		782	182	125
Корректировка на наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются
		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб		782	182	125
Согласование результатов				
Скорректированная цена, руб.		782	182	125
Удельный вес аналога		0,087	0,372	0,540
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м объекта исследования, руб	203,00			
Величина коэффициента вариации 16, %	31,6%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%, выборку для определения рыночной стоимости можно признать однородной		
Стоимость объекта исследования, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	972 776 ,00			