

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

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМОВ
СРЕДНЕЭТАЖНОЙ И МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ В Г. НОЯБРЬСК**

Выпускная квалификационная работа

студентки очной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
4 курса группы 81001204
Лисюк Ирины Андреевны

Научный руководитель:
кандидат географических наук,
доцент Марциневская Л.В.

БЕЛГОРОД 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | стр. |
|---|------|
| НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА..... | 3 |
| ВВЕДЕНИЕ..... | 5 |
| ГЛАВА 1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА..... | 7 |
| 1.1. Общие сведения: понятие, порядок проведения, методы оценки..... | 7 |
| 1.2. Кадастровая оценка земель населенных пунктов..... | 10 |
| 1.3. Виды разрешенного использования при кадастровой оценке земель населенных пунктов..... | 14 |
| ГЛАВА 2. РАСЧЕТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ..... | 17 |
| 2.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 1 – 10 видов разрешенного использования..... | 17 |
| 2.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 11 – 16 видов разрешенного использования..... | 20 |
| ГЛАВА 3. КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМОВ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ И МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ..... | 23 |
| 3.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков..... | 23 |
| 3.2. Анализ полученных результатов..... | 24 |
| 3.3. Влияние кадастровой оценки земельных участков на налоговую базу..... | 33 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 36 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | 40 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 44 |

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 №190 (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 01.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

6. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

7. Российская Федерация. Постановления. О государственной кадастровой оценке земель: Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

8. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 (ред. от 30.06.2010) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.07.2010) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

9. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении подпрограммы создания системы кадастра недвижимости (2006–2011 годы) Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2007 годы)»: Постановление Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 года № 560 (ред. от 22.11.2012) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.11.2012) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 26.07.2007 N 9913): Приказ Минэкономразвития РФ от 28.06.2007 N 215 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

11. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (Зарегистрировано в Минюсте РФ 02.05.2007 N 9370): Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 (ред. от 11.01.2011) (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.03.2011) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

12. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность: Кадастровая оценка земельных участков является одной из наиболее актуальных и проблемных тем государственной политики Российской Федерации в области регулирования земельных отношений.

На основании результатов кадастровой оценки земельных участков формируется информационная основа системы их налогообложения, так как используются в качестве налоговой базы по земельному налогу. В Российской Федерации разработана, внедрена и постоянно совершенствуется нормативно-правовая база по проведению кадастровой оценки земельных участков, в соответствии с которой на основе бюджетного финансирования регулярно проводится их кадастровая оценка.

Необходимость получения объективных, учитывающих все влияющие факторы величин стоимости земельных участков особенно важной является для категории земель населенных пунктов, поскольку именно она наиболее активно вовлечена в экономический оборот.

Объект выпускной квалификационной работы – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа.

Предмет – государственная кадастровая оценка земельных участков.

Цель – анализ теоретических и методологических подходов государственной кадастровой оценки земельных участков под жилое строительство, расчет кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки и интерпретация полученных данных.

Задачи:

1) рассмотреть основные понятия и аспекты государственной кадастровой оценки и кадастровой оценки земель населенных пунктов;

- 2) определить порядок расчета кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов для разных видов разрешенного использования;
- 3) рассчитать кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа;
- 4) провести анализ полученных данных;
- 5) выявить влияние кадастровой оценки земельных участков на налоговую базу.

Выпускная квалификационная работа подготовлена на основе анализа научных источников, статистических данных Росреестра по ЯНАО, а именно Отчет № ГКОЗНП-89-2012 от 13.11.2012.

В данной работе использовались следующие **методы исследования**: сравнительный метод, анализ учебной, научной литературы и нормативных документов.

Методологическую основу выпускной квалификационной работы составили работы А.А. Варламова [7,8], А.П. Воронцова [12], А.Д. Власова [10], И.Б. Богатырева [2,3], С.И. Носова [23], А.В. Хотько [33,34].

Структура работы: Работа изложена на 44 страницах и состоит из введения, нормативно-правовой базы, 3 глав, заключения, списка используемых источников. Основной текст сопровождается 12 рисунками и 1 приложением.

ГЛАВА 1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

1.1. Общие сведения: понятие, порядок проведения, методы оценки

Государственная кадастровая оценка земли – это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий по определению кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату направленных на установление платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель [1].

Следовательно, государственная кадастровая оценка земель в Российской Федерации проводится для того, чтобы определить кадастровую стоимость земельных участков разного целевого назначения, что в свою очередь необходимо для создания налоговой базы, по которой рассчитывается земельный налог [НПБ 3].

При Государственной кадастровой оценке земли рассматриваются в зависимости от их вида разрешенного использования и целевого назначения. При этом земли группируют по ценовому зонированию, учитывая близость показателей кадастровой стоимости. При этом, немало важно учесть факторы сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов, а также границы кадастровых районов или кадастровых кварталов [7].

Порядок проведения государственной кадастровой оценки установлен Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ и состоит из действий, указанных в рисунке 1.1.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года №316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

Согласно этим правилам определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, которые установлены законом.

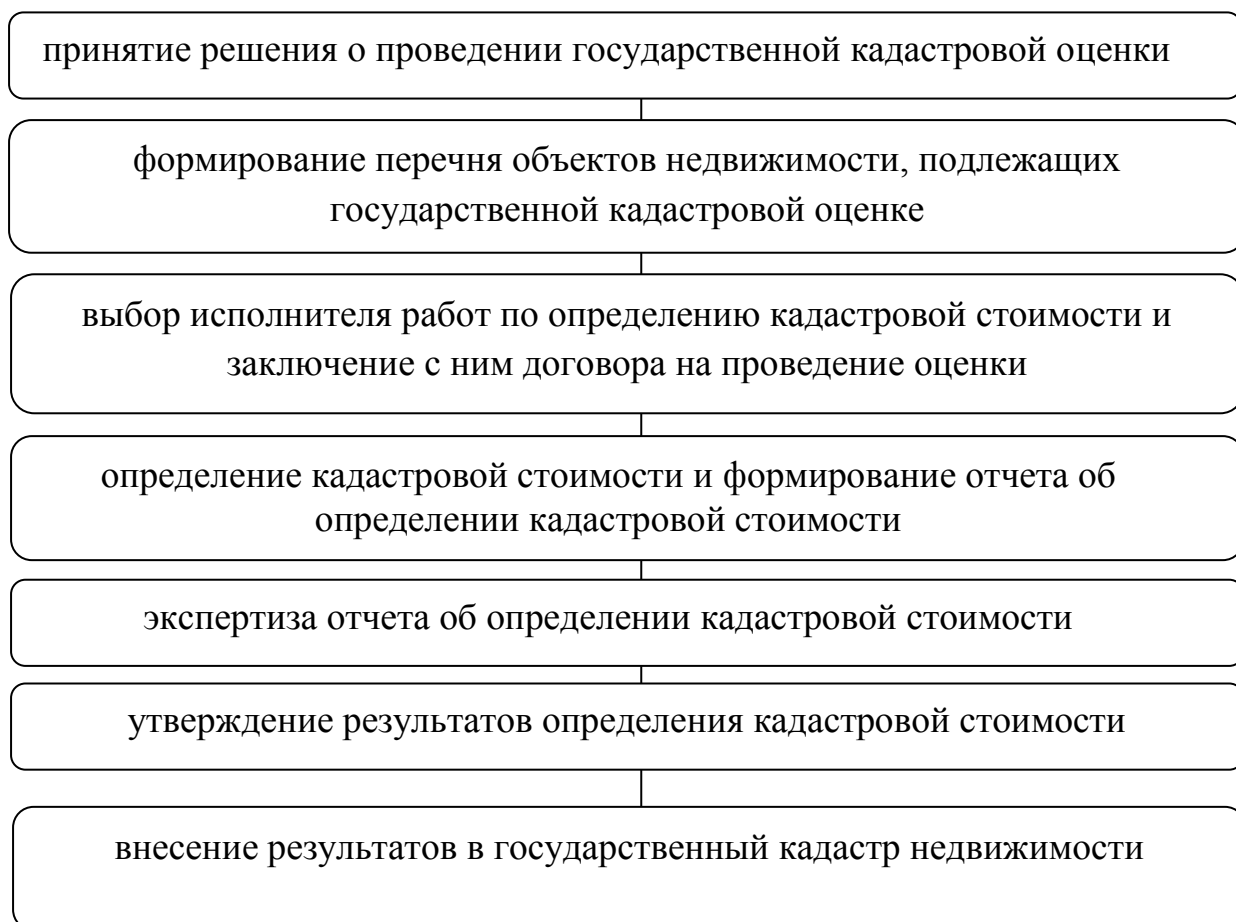


Рис. 1.1. Порядок проведения государственной кадастровой оценки

Согласно этим правилам определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, которые установлены законом.

Вышеперечисленные работы проводят оценщики или юридические лица, которые имеют право на заключение договора об оценке, согласно требованиями, установленными Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» [16].

По причине большой значимости и постоянного изменения ситуации на рынке объектов недвижимости, государственная кадастровая оценка земель проводится с целью установления кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, повторяясь каждые 3-5 лет. [НПБ 2].

В ходе проведения оценки кадастровой стоимости земельных участков может применяться затратный, доходный или сравнительный метод, или их комбинации [НПБ 12]. На рисунке 1.2 показано, в каких случаях используются данные методы.



Рис. 1.2. Методы оценки кадастровой стоимости земельных участков

Кроме того, оценщик использует многие данные, необходимые для применения методов по отдельности или в комплексе. К ним относятся такие как данные об арендной плате за использование земельных участков, об инфраструктурных объектах, о ценах по результатам сделок купли-продажи земли, коммуникациях, месторасположении, рельефе, виде и состоянии почвы, физических характеристиках, наличии улучшений на участке, и т.д. [13].

Методики определения кадастровой стоимости опираются на значение удельного показателя, который представляет собой численное значение за единицу площади. При этом удельный показатель определяется по разным критериям в зависимости от вида разрешенного использования и категории земель. [8].

В том случае, когда для земельного участка в силу неоспоримых обстоятельств установлено два или больше видов разрешенного использования, то при оценке кадастровой стоимости выбирается тот вид разрешенного использования, удельный показатель кадастровой стоимости одной единицы площади которого будет максимальным [НПБ 8].

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с Методическими рекомендациями (указаниями), утвержденными для всех категорий земель.

После проведения государственной кадастровой оценки земель ее результаты вносятся в Государственный кадастр недвижимости.

1.2. Кадастровая оценка земель населенных пунктов

К Землям населенных пунктов относят территории, выделенные под застройку и развитие сельских и городских поселений, имеющие границу с землями других категорий. Соответственно, земли поселений используются в согласовании с проектом планировки и застройки, генпланом, которые выполняют оздоровительные, культурно-бытовые, рекреационные и другие не менее важные функции.

Кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам использования городских земель, не учитывая форм собственности. Следовательно, порядок использования земель населенных пунктов определяется для каждой территориальной зоны индивидуально [9].

Основные территориальные зоны показаны на рисунке 1.3.



Рис. 1.3. Основные территориальные зоны

Под кадастровой оценкой городской земли принимается совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах кадастровых кварталов [НПБ 8].

Точная и правильная кадастровая оценка городских земель добивается комплексным применением сравнительного, доходного и затратного подходов, примененных по найденной информации об уровне арендной платы и ренты, получаемой с земельных участков и сделках на рынке объектов недвижимости, [14].

К рыночной информации о кадастровой оценке городских земель относятся публичные данные о продажах земельных участков для некоммерческого строительства, приусадебного хозяйства и коллективного садоводства, о ставках арендной платы за земельные участки, а также о

продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов доходной недвижимости [3].

Нормативная информация состоит из данных государственного земельного кадастра, нормативов затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также системы коэффициентов, учитывающих относительную градостроительную ценность отдельных территорий городов.

Источники этих данных указаны на рисунке 1.4.



Рис. 1.4. Источники нормативной информации

Но информация считается достаточной лишь тогда, когда на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

При написании выпускной квалификационной работы мы определили, что объектом кадастровой оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов. Кадастровая стоимость земельных участков определяется по состоянию на первое января года проведения работ по

государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации [5].

При проведении кадастровой оценки должны соблюдаться следующие основные принципы, указанные на рисунке 1.5.

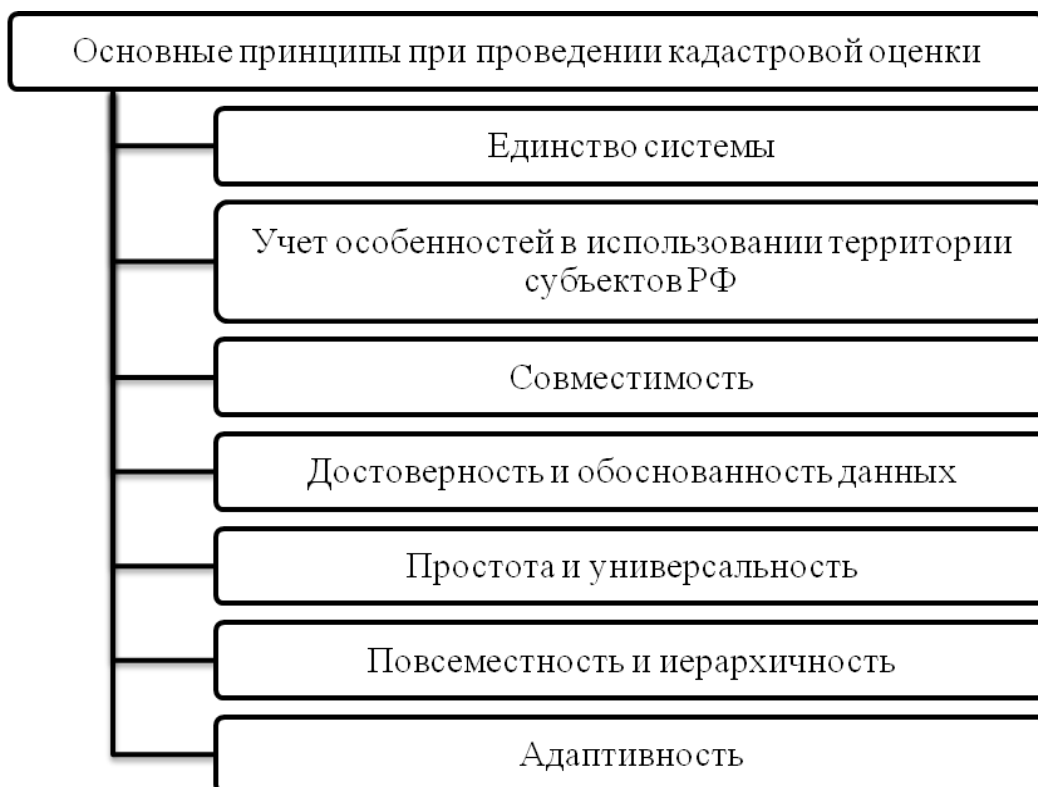


Рис. 1.5. Основные принципы при проведении кадастровой оценки

Принцип учета особенностей в использовании территории субъектов Российской Федерации подразумевает внедрение возможности проведения всеми возможными специалистами и актуальности повышения квалификации для проведения кадастровой оценки объектов недвижимости всеми службами, исполняющими функции управления земельными ресурсами.

Принцип единства системы заключается в проведении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на всей территории Российской Федерации по одной и той же методике, закрепленной законодательством.

Принцип совместимости подразумевает использование исходных данных и результатов кадастровой оценки в системе Государственного земельного кадастра и сопоставимость программных средств оценки с автоматизированной системой ГЗК.

Принцип достоверности и обоснованности данных достигается с помощью сбора исходных данных для проведения оценки только с таких источников, которые без сомнения обладают достоверной и проверенной информацией и обработки их с использованием передовых методов.

Принцип повсеместности и иерархичности подразумевает оценку земель различного функционального назначения поселений и расчет стоимости земельного участка на основе поочередного учета факторов, которые формируют ее величину на уровне субъекта РФ, административного района, поселения, оценочной зоны, определенного земельного участка.

Принцип простоты и универсальности достигается обучению сотрудников работе со специальным техническим обеспечением и его внедрением и использованием.

Принцип адаптивности заключается в накоплении знаний о подходах к оценке в предлагаемой методике государственной кадастровой оценки земель поселений.

1.3. Виды разрешенного использования при кадастровой оценке земель населенных пунктов

В соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется различно для каждого вида разрешенного использования [22]. Они делятся на следующие:

1. земельные участки (далее ЗУ), предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
2. ЗУ, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
3. ЗУ, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. ЗУ, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;
5. ЗУ, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. ЗУ, предназначенные для размещения гостиниц;
7. ЗУ, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;
8. ЗУ, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. ЗУ, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
10. ЗУ, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;
11. ЗУ, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;
12. ЗУ, занятые водными объектами, находящимися в обороте;
13. ЗУ, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных,

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

14. ЗУ, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

15. ЗУ, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

16. ЗУ улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные [НПБ 12].

ГЛАВА 2. РАСЧЕТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 1–10 видов разрешенного использования

Согласно методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов следует придерживаться выполнения следующих поочередных взаимосвязанных действий, указанных на рисунке 2.1.



Рис. 2.1. Порядок государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов

При кадастровой оценке на начальном этапе анализируют территорию населенного пункта и собирают необходимые данные. При выполнении работы следует использовать графические и текстовые материалы, такие как топографический план или карта города в масштабе 1: 10000 или 1: 25000 в зависимости от общей территории города (поселка) на бумажном носителе или электронная карта, проект городской границы, генеральный план или концепция генерального плана и разработки к генеральному плану города, перечень предприятий, организаций и т.п.

На втором этапе проводится деление территории поселения на оценочные участки на топографическом плане масштаба 1:25000 или 1:10000 в зависимости от размера поселения. Выделение оценочных участков ведут на бумажном носителе, который позволяет видеть все поселение как одно целое. На план наносится утвержденная административным органом городская граница [18]. В границах города выделяются оценочные участки в первом приближении в следующей последовательности:

1) изначально наносятся границы территориальных зон. Устанавливаются территориальные зоны;

2) далее в территориальных зонах выделяются территории с особыми условиями использования, которые определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование (водоохранные зоны, заповедные, санитарные и др.);

3) затем на основании анализа информации о рынке земельных участков, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости производится группировка земельных участков для каждого вида разрешенного использования с обоснованием факторов стоимости и их значений [НПБ 8].

Границами оцениваемых участков могут быть:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа);

- крупные инженерные сооружения;
- границы промышленных зон и участков, заборы предприятий;
- границы сельскохозяйственных и лесных угодий;
- границы территорий, застроенных жилыми домами одного типа [12].

Определение кадастровой стоимости земельных участков для 1— 10 видов разрешенного использования производится на основе построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости в соответствии с выбранными значениями параметров модели. Для каждой сформированной группы земельных участков осуществляется сбор достоверной рыночной информации в разрезе факторов стоимости. При этом учитывается влияние следующих факторов стоимости, изложенных на рисунке 2.2.

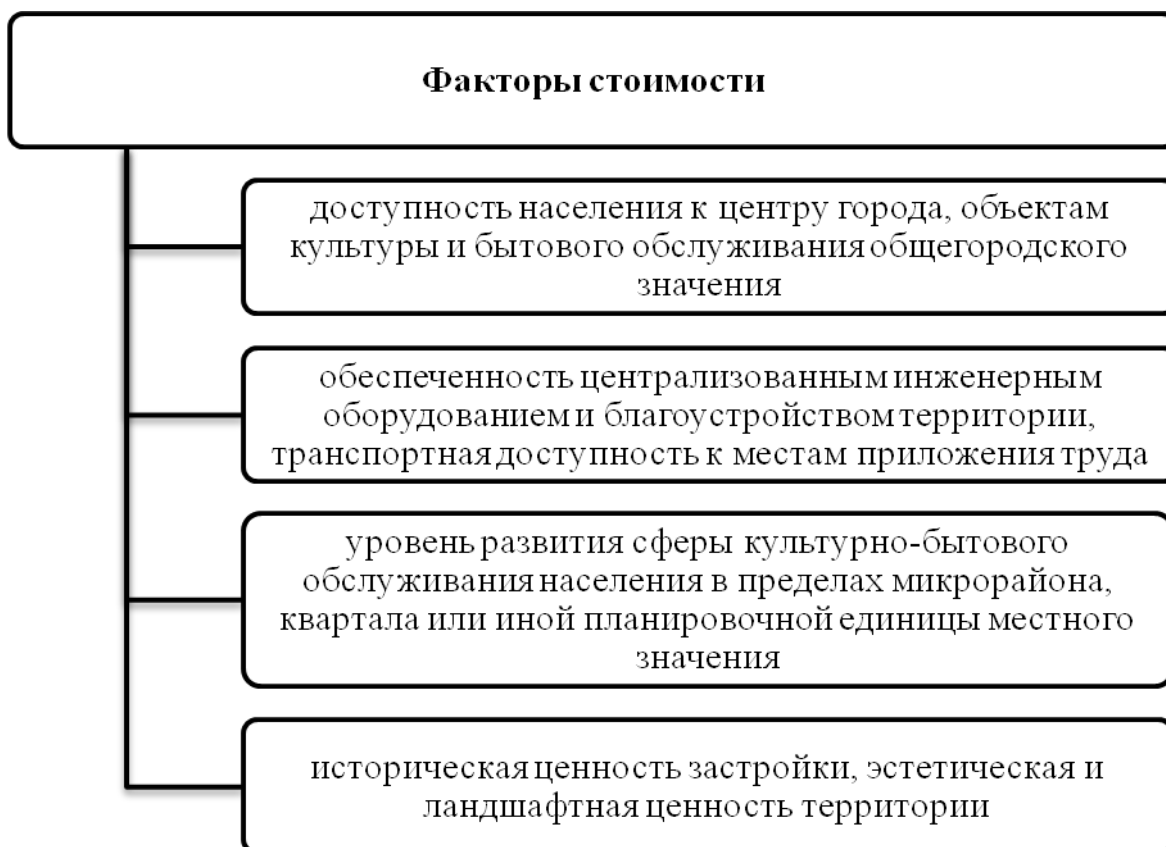


Рис. 2.2. Факторы стоимости земельных участков

Так как каждая из указанных групп факторов стоимости несет в себе большое количество разнообразной информации, выделяют единичные подфакторы, в целях более обоснованного учета ее влияния на ценность территории поселения [19].

Целесообразно собирать сведения о значениях факторов стоимости из следующих источников:

- положений генерального плана населенного пункта;
- данных государственного земельного кадастра;
- государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- фондов и баз данных, которые имеются в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;
- рыночной информации о ценах сделок и ценах предложения;
- информации о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов из отчетов об оценке независимых оценщиков.

После учета влияния факторов возникает необходимость корректировки границ оценочных участков, которую необходимо осуществить.

2.2. Расчет кадастровой стоимости земельных участков для 11-16 видов разрешенного использования

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, а также земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте, определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости [НПБ 18].

Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых, размещения

железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов принимается равным минимальному для данного населенного пункта значению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Их кадастровая стоимость данных земельных участков определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельных участков [11].

Кадастровая стоимость земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельных участков земель резерва; земельных участков, занятых водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельных участков под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережных не рассчитывается, а считается равной одному рублю за земельный участок [НПБ 11].

Результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете, который должен соответствовать специальным требованиям. Я считаю, что введение единых стандартов по форме отчета необходимо для использования содержащейся в нем информации для внесения в кадастр, что невозможно без наличия общих для всех исполнителей требований по форме отчета. Отчет направляется в региональные органы исполнительной власти. Они в течение 30 дней должны принять решение об утверждении результатов оценки и передаче их в кадастр или об их отклонении. После утверждения отчета данные о кадастровой стоимости могут служить налоговой базой для расчета земельного налога [10].

ГЛАВА 3. РАСЧЕТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМОВ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ И МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

3.1. Расчет кадастровой стоимости земельных участков

При расчете кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов учитывают методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39. Согласно этим указаниям рассчитывается произведение от среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов, по каждой группе видов разрешенного использования, на площадь земельных участков по соответствующему виду разрешенного использования [НПБ 18].

Кадастровая стоимость земельных участков рассчитывается по формуле 3.1.

$$КС = S_{зу} * УПКС, \quad (3.1)$$

где $S_{зу}$ – площадь земельного участка, m^2 ;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости, руб/ m^2

Удельный показатель кадастровой стоимости земель – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади ($1 m^2$) той или иной категории земель в целом или кадастрового квартала в составе категории земель по видам функционального использования земель.

В том случае, когда для земельного участка предусмотрено несколько видов разрешенного использования, при оценке кадастровой стоимости выбирается тот вид разрешенного использования, для которого удельный показатель кадастровой стоимости $1 m^2$ будет максимальным [6].

Рассчитанная кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа приведена в приложении 1.

В городе Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа в землях населенных пунктов находится 70 земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Минимальная площадь земельного участка ровняется 506 м², максимальная – 200 690 м².

Наименьший удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка равен 687,23 руб./м², наибольший – 4716,7 руб./м².

Наименьшая кадастровая стоимость земельного участка равна 1465484,94 рублей, а наибольшая – 137920188,7 рублей.

3.2. Анализ полученных результатов

После того, как мы нашли все необходимые данные и рассчитали кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа, мы проанализировали полученные результаты.

На рисунке 3.1 показаны данные удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков ровняется 3582,48 руб./м². Из данного графика можно сделать вывод, что в основном этот показатель варьирует от 3311 руб./м² до 4178 руб./м². Для шести земельных участков этот показатель значительно

ниже среднего (от 687 руб./м² до 1255 руб./м²). Для четырех – заметно выше среднего (от 4340 руб./м² до 4717 руб./м²).

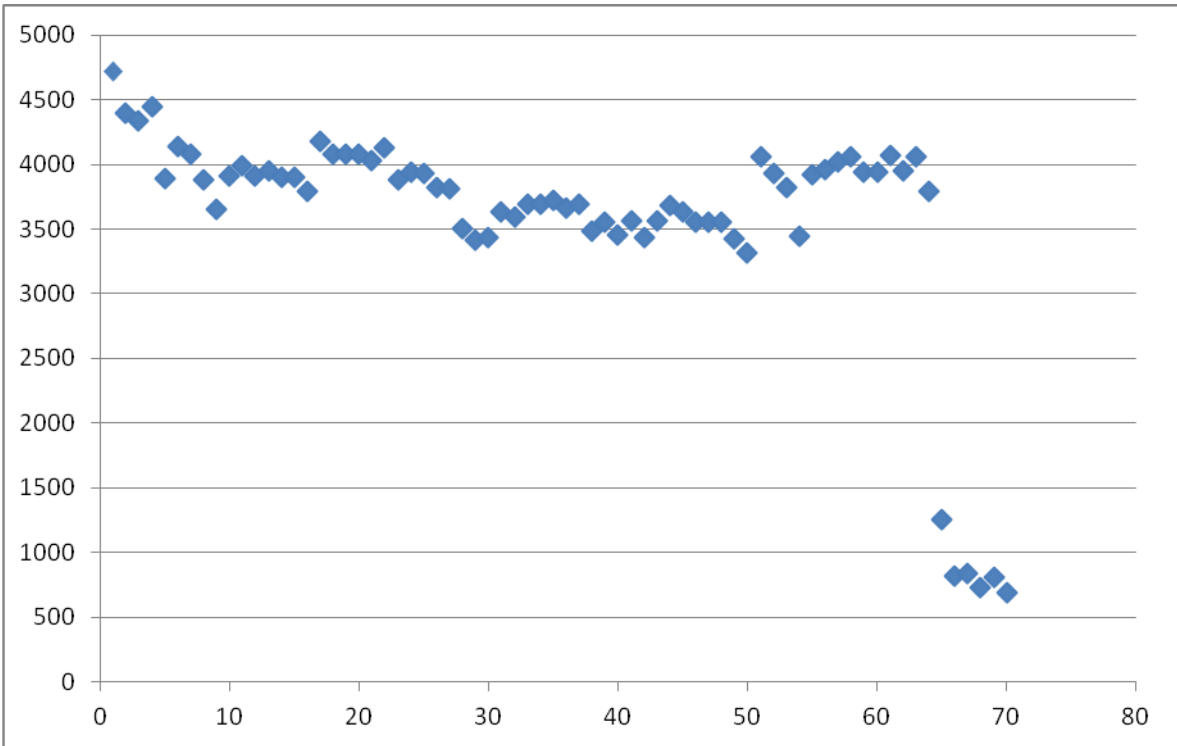


Рис. 3.1. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./м²

На рисунке 3.2 представлены данные кадастровой стоимости земельных участков в г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа.

Среднее значение кадастровой стоимости земельных участков составляет 14 647 539,46 рублей. На данном графике можно заметить, что данный показатель варьирует от 1 465 484 руб. до 36 111 916 руб. Для двух земельных участков этот показатель значительно выше и составляет 81 014 039,2 руб. и 137 920 188,7 руб.

Такая существенная разница в значениях объясняется тем, что на предоставленных участках различается площадь. Для моей выпускной квалификационной работы не принципиально сравнивать земельные участки одной площади, ведь внимание акцентировано на общем анализе данных

первого вида разрешенного использования. И показанные данные отражают зависимость площади земельного участка от его стоимости.

В центре города площадь земель особенно имеет значение, ведь именно в центральном районе города стоимость за единицу площади выше, а при большей площади самого участка, и показатель кадастровой стоимости намного выше, чем, например, на окраинах города.

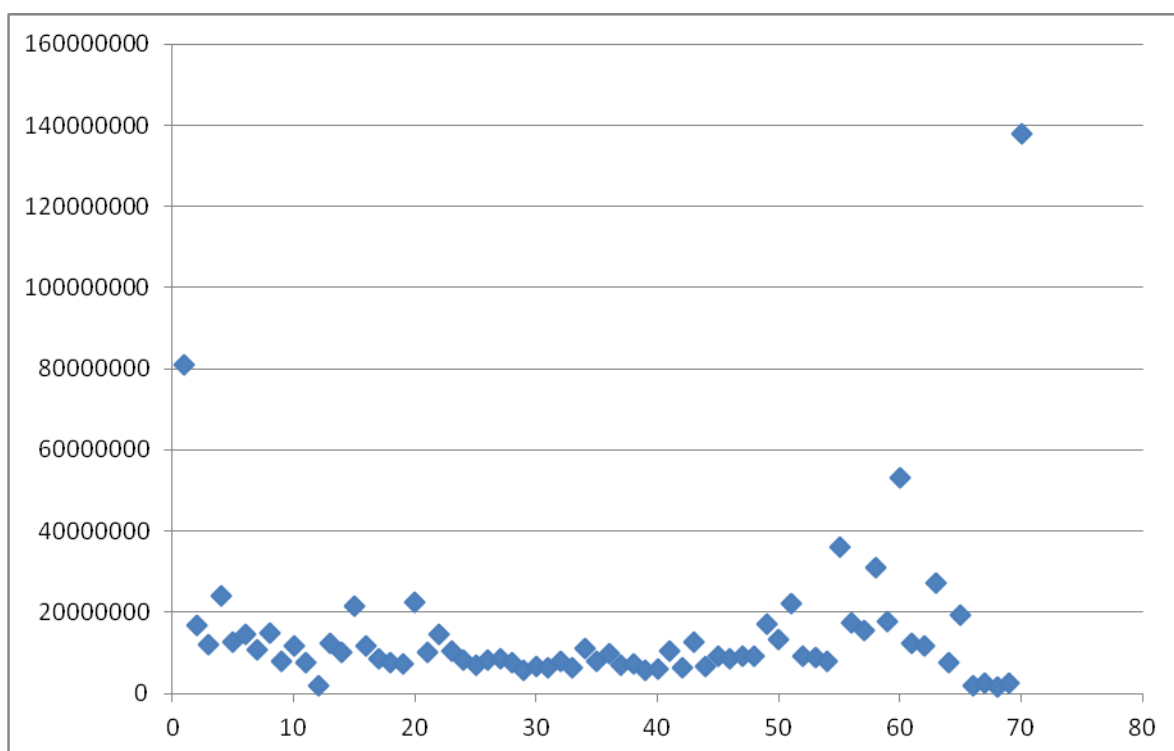


Рис. 3.2. Кадастровая стоимость земельного участка, руб.

На рисунке 3.3 показан средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, по кадастровым кварталам, руб./м².

За основу была взята публичная кадастровая карта. На ней были нанесены полигоны по границам кадастровых кварталов и заданы интервалы среднего значения удельного показателя.

Красным цветом обозначены кадастровые кварталы со средним удельным показателем от 0 до 1000 руб./м², оранжевым – от 1000 до 2000 руб./м², охрой – от 3000 до 4000 руб./м² и бледно-желтым – от 4000 до 5000 руб./м². Интервал от 2000 до 3000 не был учтен, так как таких значений не наблюдается.

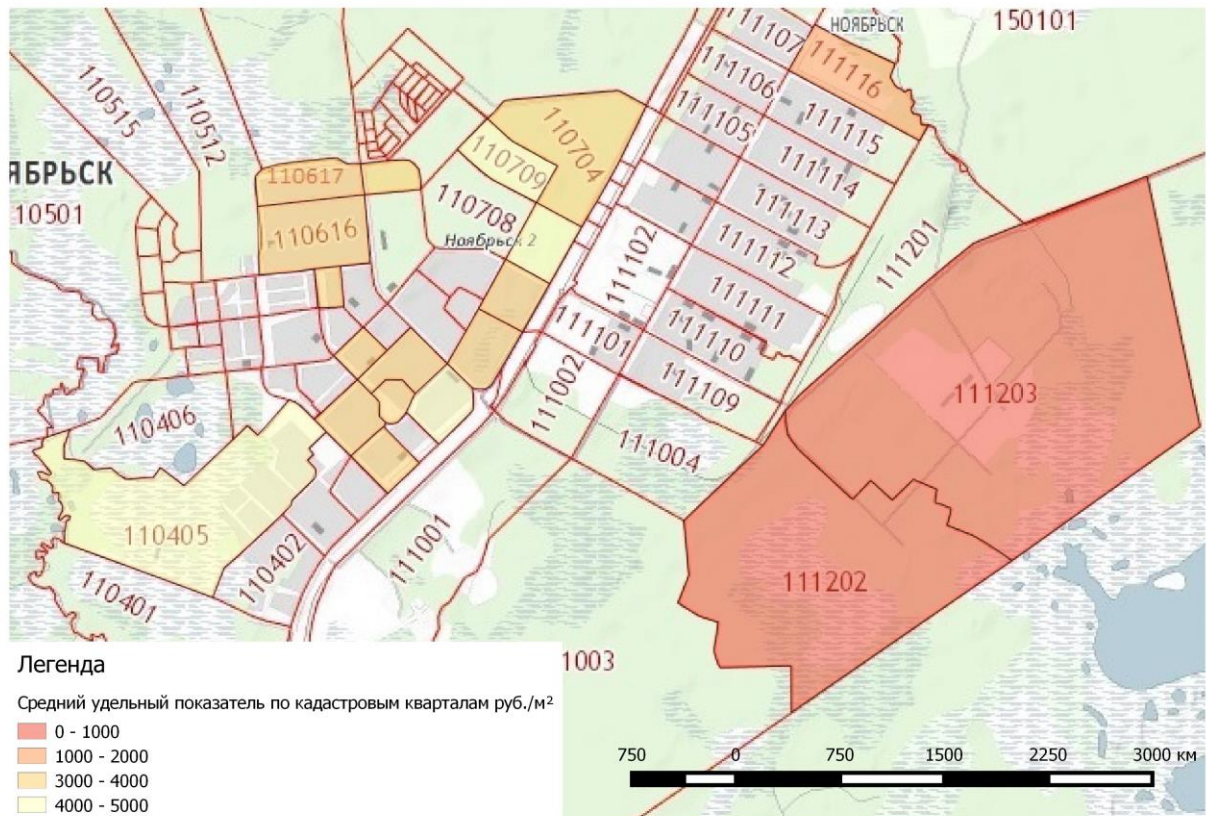


Рис. 3.3. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков

В пределах кадастровых кварталов 89:12:111202 и 89:12:111203 наблюдается наименьший удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков. Я считаю, что причиной такого низкого показателя является то, что данные земельные участки расположены в отдаленном микрорайоне.

Кадастровый квартал 89:12:111116 имеет большой удельный показатель, по сравнению с предыдущими, так как предназначен для

содержания и эксплуатации имущественного комплекса в составе: вахта-40, вагон-дом, трансформаторная подстанция ЦТС.

Кадастровые кварталы, расположенные в центре города имеют более высокий показатель. Я считаю, что тут главную роль играют такие показатели как «Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения» и «Доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения».

Наибольший удельный показатель у земельных участков, находящихся в кадастровых кварталах, отведенные под новое строительство и недавно построенные дома среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Я полагаю, что это связано с использованием более дорогих материалов и быстрой скоростью возведения жилой застройки. А так же с ростом цен на мировом рынке.

Из факторов стоимости на такие значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков существенно влияет такой фактор, как «Доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения».

На рисунке 3.4 обозначена средняя кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, по кадастровым кварталам, руб.

Зеленым цветом обозначены кадастровые кварталы со средней кадастровой стоимостью от 1 000 000 до 10 000 000 рублей, светло-зеленым – от 10 000 000 до 20 000 000 рублей, желтым – от 20 000 000 до 30 000 000 рублей, светло-желтым – от 30 000 000 до 40 000 000 рублей, оранжевым – от 50 000 000 до 60 000 000 рублей и красным – от 130 000 000 до 140 000 000 рублей.

Наибольшая кадастровая стоимость наблюдается в кадастровом квартале 89:12:111203. Не смотря на то, что средний удельный показатель кадастровой стоимости в данном кадастровом квартале самый минимальный,

кадастровая стоимость земельных участков высокая, что можно объяснить наибольшей площадью земельных участков.

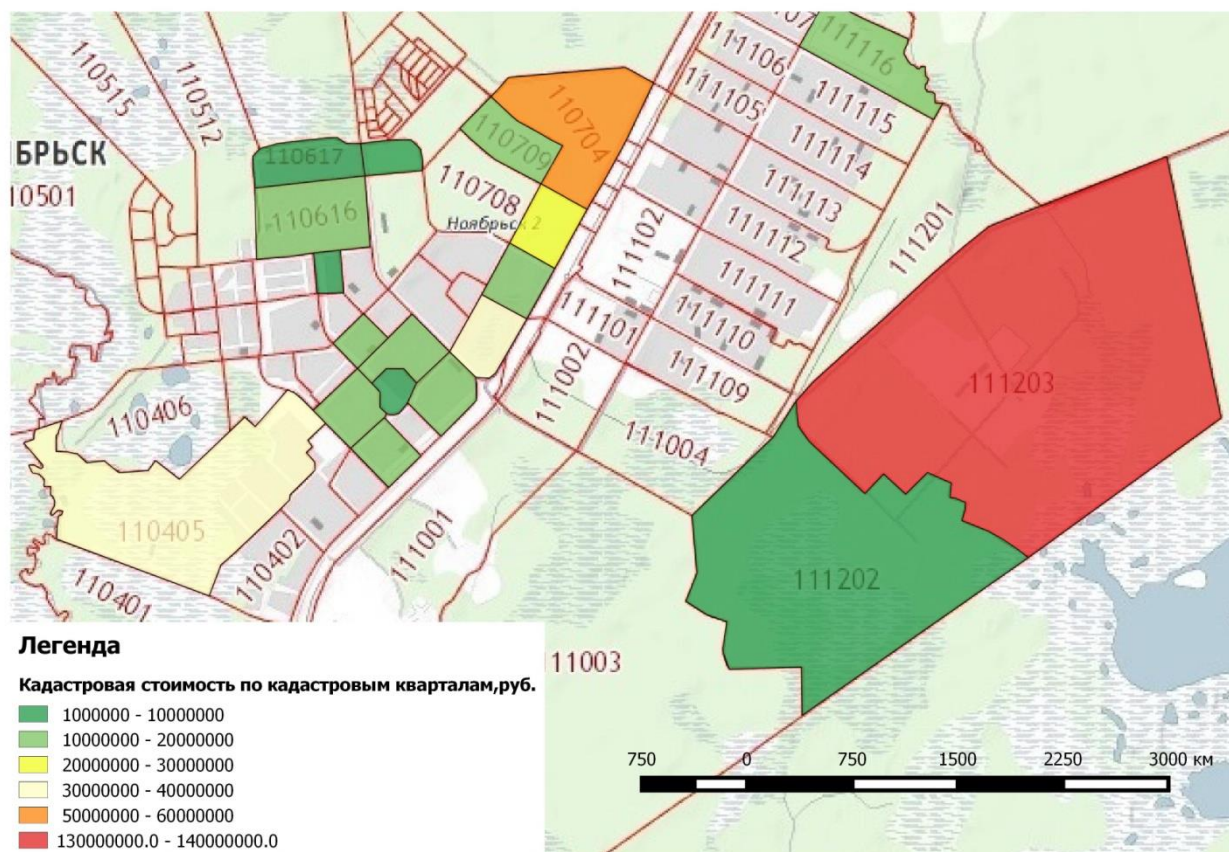


Рис. 3.4 Средняя кадастровая стоимость земельных участков

Наименьшая кадастровая стоимость наблюдается в отдаленном микрорайоне в кадастровом квартале 89:12: 111202, на окраинах города и в двух кадастровых кварталах, расположенных в центре города, что связано с небольшой площадью земельных участков.

Значения этого показателя от 30 000 000 руб. до 60 000 000 руб. сосредоточены в кадастровых кварталах, отведенных под новое строительство и недавно построенные дома среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Земельные участки с кадастровой стоимостью от 10 000 000 руб. до 30 000 000 руб. находятся в кадастровых кварталах, расположенных в центре города.

По проведенному анализу можно подытожить, что наибольшая цена у земельных участков в центре города и у новостроек, а наименьшая на окраинах города и в отдаленном микрорайоне. Но есть и исключения, это те участки, которые имеют высокую кадастровую стоимость из-за обширной площади, хоть удельный показатель у них наименьший.

В моей выпускной квалификационной работе предоставлены данные по государственной кадастровой оценке земельных участков, проводимой в 2012 году. Оценочная деятельность на территории РФ проводится не чаще 1 раза в три года и не реже одного раза в пять лет. Исходя из этого, можно предположить, что в ближайший год будет проведена переоценка кадастровой стоимости.

Так как кадастровая стоимость определяется с учетом рыночной, то изменение показателей государственной кадастровой оценки будут связаны с нестабильностью на рынке недвижимости.

За последние годы в г. Ноябрьск наблюдается снижение рыночной стоимости. Из этого следует, что показатели при проведении будущей переоценки кадастровой стоимости земельных участков будут ниже. Прежде всего, это связано со снижением престижности города.

Также существенно влияет сложные природные условия: прежде всего, геоморфологические, обусловленные повсеместным развитием многолетней мерзлоты и суровым арктическим климатом.

Ямало-Ненецкий автономный округ – субъект Российской Федерации (в составе Тюменской области), входит в состав Уральского федерального округа.

Округ расположен в арктической зоне Западно-Сибирской равнины, в центре Крайнего Севера России, и занимает обширную площадь в 769 250 км². На рисунке 3.5 показано расположение ЯНАО на территории России.

В пределах городской черты находится озеро Ханто. Через территорию города протекает река Нанкпёх. В 75 километрах на юго-восток от центральной части города, близ озера Тягамальто, расположен отдалённый городской микрорайон Вынгапуровский.

Город находится в природной зоне тайги, окружён многочисленными мелкими озёрами, реками и болотами. Почвы тундрово-глеевые, болотные, глеево-подзолистые.



Рис. 3.5 ЯНАО на территории России

Территориальная принадлежность Западной Сибири обусловила и характерные климатические особенности города. Ноябрьск расположился в северной части умеренного климатического пояса в области сурового континентального климата. Зимы здесь морозные и продолжительные с сильными холодными ветрами и длятся, как правило, с середины октября по

начало мая, а самый холодный месяц приходится на январь со средним температурным показателем в – 19,3 С.

Теплый период года в Ноябрьске приходится на очень короткий период – май-сентябрь – с самым теплым месяцем в июле со среднемесячной температурой в 16,5°С. Нередко в это время в городе наблюдается сильная жара, а воздух может прогреваться до +25..+30°С. При этом на протяжении всего года на территории Ноябрьска выпадает незначительное количество осадков, не превышающее 400 мм в год.

Экологическая обстановка в самом городе приемлемая, однако серьёзную озабоченность вызывает состояние озера Ханто.

Экологическое состояние окружающих территорий постоянно меняется: в лесах накапливаются бытовые отходы, предприятия нефтегазовой промышленности влияют на состояние атмосферы и лесов, но предпринимаются меры по улучшению экологической обстановки и недопущению её ухудшения.

Жилая и общественно-деловая застройка Ноябрьска включает в себя микрорайоны, расположившиеся вокруг центральных улиц, посёлки, находящиеся на периферии, и отдалённый от остальной части города на 75 км микрорайон Вынгапуровский. Железная дорога Сургут – Новый Уренгой чётко разделяет жилую часть города и промышленную застройку, однако в некоторых местах промзоны и жилые зоны расположены близко к друг другу.

Главными городскими магистралями можно назвать проспект Мира, улицы Ленина, Советскую, Изыскателей, Энтузиастов, Шевченко и улицу Муравленко, переходящую в дорогу в аэропорт.

С момента основания города нефтяная и газовая отрасли являются ведущими секторами его экономики. Так, в 2014 году доля нефтегазовой промышленности в городском объёме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составила 70,6 %. Ноябрьск всегда был и остается крупным центром добычи углеводородов в Ямало-Ненецком автономном округе, именно поэтому промышленный потенциал Ноябрьска

составляют предприятия, занимающиеся добычей, первичной переработкой и транспортировкой нефти и природного газа.

Главными добывающими и основными градообразующими предприятиями города являются «Газпромнефть-Ноябрьскнефтегаз» и «Газпром добыча Ноябрьск». Газоперерабатывающая промышленность города представлена предприятием «СибурТюменьГаз», владеющим Вынгапуровским газоперерабатывающим заводом, который перерабатывает попутный нефтяной газ в сухой отбензиненный газ и в широкую фракцию лёгких углеводородов. В городе действуют Ноябрьское управление магистральных газопроводов «Газпром трансгаз Сургут» и Ноябрьское управление магистральных нефтепроводов «Транснефть-Сибирь». В Ноябрьске также насчитывается множество нефтегазосервисных компаний.

3.3. Влияние кадастровой оценки земельных участков на налогообложение

Согласно земельному кодексу Российской Федерации ст. 65 использование земли в РФ является платным, формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Также в этой статье указано, что для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка [НПБ 2].

Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, также подвергаются налогообложению. Налоговые органы для исчисления земельного налога физическим лицам применяют размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. И так как собственник квартиры является также собственником доли в земельном участке, на котором расположен дом, и эта доля пропорциональна площади его квартиры, исходя из этого, и рассчитывается сумма земельного налога.

При этом ФНС России сообщает, что согласно изменениям в НК РФ не признаются объектом обложения по земельному налогу участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

Указанные поправки вступили в силу с 1 января 2015 г. Таким образом, с начала нынешнего года прекращено действие Закона РФ от 9 декабря 1991 г. №2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» и начали действовать положения главы 32 НК РФ «О налоге на имущество физических лиц» [НПБ 5].

Таким образом, с 1 января 2015 г. собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не уплачивают земельный налог за находящийся в общей долевой собственности земельный участок, расположенный под многоквартирным домом.

Такие изменения вступили в силу в связи с изменением расчета налога на имущество физических лиц. С 2015 года в течение пятилетнего периода в соответствии с налоговым кодексом Российской Федерации главой 32 «Налог на имущество физических лиц» по всей стране произойдет переход на новый порядок расчета налога – на основе кадастровой стоимости. Ранее налог на недвижимые объекты начислялся исходя из их инвентаризационной стоимости.

Налог на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости объекта, рассчитывается по формуле 3.2.

$$N_{kc} = (KC - N_v) * P_d * N_c \quad (3.2)$$

где KC – кадастровая стоимость, руб;

N_v – налоговый вычет, руб;

P_d – размер доли;

N_c – налоговая ставка, %.

Налог на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости объекта, рассчитывается по формуле 3.3.

$$N_{ис} = ИС * Рд * Нс \quad (3.3)$$

где ИС – инвентаризационная стоимость, руб;

Рд – размер доли;

Нс – налоговая ставка, %.

По этим двум формулам видно, что при расчете налога, исходя из кадастровой стоимости объекта, учитывается площадь недвижимости. Исходя из этого, можно сделать вывод, что именно по этой причине налог на земельный участок под многоквартирным домом был отменен. Так как по новому расчету налог на земельный участок входит в сумму налога на имущество.

Такой переход расчета земельного налога актуален по причине устаревших данных об инвентаризационной стоимости объектов, которая не рассчитывалась с 2013 года и все поставленные на учет объекты недвижимости в дальнейшем не облагались налогом, в связи с отсутствием данных. Еще одной причиной являлось то, что исчисление налога, исходя из инвентаризационной стоимости, не соответствует реалиям нашего времени. Кадастровая стоимость более приближена к рыночной, тогда как инвентаризационная не всегда отражала стоимость объекта и статус налогоплательщика.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственная кадастровая оценка земли – это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий по определению кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату направленных на установление платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель.

Следовательно, государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Также, для создания налоговой базы для исчисления земельного налога, что является основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации.

В ходе проведения оценки кадастровой стоимости земельных участков может применяться затратный, доходный или сравнительный метод, либо их комбинации.

В основе методик определения кадастровой стоимости заложен удельный показатель кадастровой стоимости земель – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади (1 м²) той или иной категории земель в целом или кадастрового квартала в составе категории земель по видам функционального использования земель.

В том случае, если для земельного участка предусмотрено несколько видов разрешенного использования, то при оценке кадастровой стоимости выбирается тот вид разрешенного использования, для которого удельный показатель кадастровой стоимости 1 м² будет максимальным.

Кадастровая оценка городских земель осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков.

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

При расчете кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов учитывают методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39. Согласно этим указаниям рассчитывается произведение от среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов, по каждой группе видов разрешенного использования, на площадь земельных участков по соответствующему виду разрешенного использования.

В г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа в землях населенных пунктов находится 70 земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Минимальная площадь земельного участка равняется 506 м², максимальная – 200 690 м².

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков равняется 3582,48 руб./м². Наименьший удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка равен 687,23 руб./м², наибольший – 4716,7 руб./м².

Среднее значение кадастровой стоимости земельных участков составляет 14 647 539,46 рублей. Наименьшая кадастровая стоимость земельного участка равна 1465484,94 рублей, а наибольшая – 137920188,7 рублей.

Проанализировав полученные данные, мы пришли к выводу, что наиболее значимым фактором стоимости по г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа является «доступность населения к

центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения».

Так же, на кадастровую стоимость существенно влияет площадь земельного участка. Так, например, земельный участок, находящийся в отдаленном микрорайоне может иметь кадастровую стоимость выше, чем тот, что находится в центре города, из-за значимо большей площади.

В моей выпускной квалификационной работе предоставлены данные по государственной кадастровой оценке земельных участков, проводимой в 2012 году. Оценочная деятельность на территории РФ проводится не чаще 1 раза в 3 года и не реже 1 раза в 5 лет. Исходя из этого, можно предположить, что в ближайший год будет проведена переоценка кадастровой стоимости.

Так как кадастровая стоимость определяется с учетом рыночной, то изменение показателей государственной кадастровой оценки будут связаны с нестабильностью на рынке недвижимости.

За последние годы в г. Ноябрьск наблюдается снижение рыночной стоимости. Из этого следует, что показатели при проведении будущей переоценки кадастровой стоимости земельных участков будут ниже. Прежде всего, это связано со снижением престижности города.

Также существенно влияет сложные природные условия: прежде всего, геоморфологические, обусловленные повсеместным развитием многолетней мерзлоты и суровым арктическим климатом.

С 2015 года в течение пятилетнего периода в соответствии с налоговым кодексом Российской Федерации главой 32 «Налог на имущество физических лиц» по всей стране произойдет переход на новый порядок расчета налога – на основе кадастровой стоимости. Ранее налог на недвижимые объекты начислялся исходя из их инвентаризационной стоимости.

при расчете налога, исходя из кадастровой стоимости объекта, учитывается площадь недвижимости. Исходя из этого, можно сделать вывод, что именно по этой причине налог на земельный участок под

многоквартирным домом был отменен. Так как по новому расчету налог на земельный участок входит в сумму налога на имущество.

Такой переход расчета земельного налога актуален по причине устаревших данных об инвентаризационной стоимости объектов, которая не рассчитывалась с 2013 года и все поставленные на учет объекты недвижимости в дальнейшем не облагались налогом, в связи с отсутствием данных. Еще одной причиной являлось то, что исчисление налога, исходя из инвентаризационной стоимости, не соответствует реалиям нашего времени. Кадастровая стоимость более приближена к рыночной, тогда как инвентаризационная не всегда отражала стоимость объекта и статус налогоплательщика.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Безруков, Б.В. Налогообложение и кадастровая недвижимость: монография / В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В. Пылаева. – М.: Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. – 155 с.
2. Богатырев, И.Б. Обеспечение прав землепользователя в ходе кадастровой оценки земли в Российской Федерации: проблемы и перспективы / И.Б. Богатырев // Конституционные чтения. Межвузовский сборник научных трудов. – М.: Саратов: Изд-во Поволж. акад. гос. службы, 2006. – Вып. 7. – С.: 147-151
3. Богатырев, И.Б. Цели кадастровой оценки земли в российской федерации / И.Б. Богатырев // Вестник Поволжской академии государственной службы. – 2007. – № 12. – С.: 137-141.
4. Боголюбов, С.А. Земельное законодательство. Сборник документов / С.А. Боголюбов, О.А. Золотова. – М.: Москва: Проспект, 2011. – 511 с.
5. Болдырев, В.А. Оценка актов публичной власти и размера кадастровой стоимости земельных участков в судебной практике / В.А. Болдырев // Российская юстиция. – Юрист. – 2011. – № 2. – С.: 64-67.
6. Брыжко, В.Г. Кадастровая оценка городских земель: монография / В.Г. Брыжко, О.Г. Брыжко. – М.: Пермь, 1998. – 130 с.
7. Варламов, А.А. Организация и планирование кадастровой деятельности: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / А.А. Варламов, С. А. Гальченко, Е. И. Аврунев. – М.: Москва: Форум, 2016. – 192 с.
8. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.4. Оценка земель: учеб. для вузов по спец. 310900, 311000, 311100 / А.А. Варламов. – М.: Колосс, 2006. – 463 с.
9. Васенев, И.И. Кадастровая оценка, учет и регистрация земель: (интерактивный курс): учебно-практическое пособие / И.И. Васенев, М.М.

Гераськин, О.А. Макаров, А.А. Куликов. – М.: Москва: ФГОУ ВПО РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева, 2010. – 334с.

10. Власов, А.Д. Основные направления совершенствования кадастровой оценки земель поселений / А.Д. Власов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2008. – № 5. – С.: 68-70.

11. Волочков, Н.Г. Справочник по недвижимости / Н.Г. Волочков. – М.: ИНФРА-М, 1996. – 672 с.

12. Воронцов, А.П. Кадастровая оценка земли: учеб. пособие / А.П. Воронцов. – М.: ЭКМОС, 2002. – 240 с.

13. Гаврилов, А.П. Методические подходы к формированию зон однородности и построению ценовых поверхностей в задаче массовой оценки недвижимости / А.П. Гаврилов // Приволжский научный журнал. –2010. – № 1. – С.: 184–189.

14. Горемыкин, В.А. Российский земельный рынок. Учебное и практическое пособие / В.А. Горемыкин – М.: ИНФРА-М, 1996. – 176 с.

15. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. / Е.Н. Иванова. – М.: КНОРУС, 2010, – С.: 27–33.

16. Ильяшева, Н.Н. Кадастровая регистрация и оценка земель и земельных участков: Сборник нормативных материалов / Н.Н. Ильяшева. – М.: Бюро печати, 2007. – 208с.

17. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010.– С.: 276–322.

18. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка недвижимости: учеб. пособие / С.П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2010. – 356с.

19. Коростелев, С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента / С. П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2009.– 416 с.

20. Короткова, Е.В. Учет факторов социальной инфраструктуры при проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов / Е.В. Короткова

// Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2011. – № 6. – С.: 63-70.

21. Мелентьев, А.А. Проблемы кадастровой оценки земель поселений и пути их решения / А.А. Мелентьев, Н.А. Кузнецов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 7. – С.: 42-44.

22. Некрестьянов, Д. Изменения в процедуре оценки кадастровой стоимости земельных участков / Д. Некрестьянов // Хозяйство и право. – 2011. – № 2. – С.: 9-14

23. Носов, С.И. Методические подходы по кадастровой оценке земель / С.И. Носов // Юридический мир. – М.: Дело и Право, 1998. – № 4. – С.: 66-67.

24. Павлова, В.А. Кадастровая оценка объектов недвижимости : учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению 120300 "Землеустройство и кадастры" и специальности 120303 "Городской кадастр" / В.А. Павлова; Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования Санкт-Петербургский гос. горный ин-т им. Г. В. Плеханова (технический ун-т). – М.: Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский горный ин-т им. Г. В. Плеханова, 2009. – 70с.

25. Пехов, Б.М. Модель взаимодействия предпринимательских и государственных структур в процесс е земельных отношений / Б.М. Пехов // Вестник Челябинского государственного университета. – 2010. – № 26 (207). Экономика. Вып. 28. – С.: 65–69.

26. Публичная Кадастровая Карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>

27. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: монография / А.В. Пылаева. – М.: Н. Новгород: Нижегородский институт управления, филиал РАНХиГС, 2014. – 141с.

28. Рыжиков, А.И. О кадастровой оценке земель / А.И. Рыжиков // Геодезия и картография. – 2005. – № 5. – С.: 53-54.

29. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / Под ред. засл. деят. науки РФ, д-ра экон. наук, проф. В.Е. Есипова. – М.: СПб: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 159с.

30. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru>

31. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: Ассоциация авторов и издателей “ТАНДЕМ”. Издательство “ЭКМОС”, 2000. – 352с.

32. Худолеева, С.А. Особенности государственной кадастровой оценки земель / С.А. Худолеева // Вестник АКСОР. – 2011.– № 2. – С.: 85-88.

33. Хотько, А.В. К вопросу об объекте государственной кадастровой оценки земель поселений / А.В. Хотько // Российское право: образование, практика, наука. – М.: Екатеринбург: ГОУ ВПО "Урал. гос. юр. акад.", 2010. – № 5-6 (70-71). – С.: 107-115.

34. Хотько, А.В. Кадастровая оценка земли приобретает рыночную основу / А.В. Хотько // Юрист. – М.: Юрист, 2010. – № 10. – С.: 35-41.

35. Широков, А.Г. Государственный кадастровый учет и кадастровая оценка как элементы эффективного управления земельными ресурсами / А.Г. Широков // Россия: тенденции и перспективы развития. Сборник научных статей РАГС, ИНИОН, СЗАГС. – М.: Изд-во РАГС, 2006 – Вып. 5: Ч. 1. – С.: 260-263.

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Ноябрьск Тюменской области Ямало-Ненецкого Автономного Округа

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Площадь земельного участка, м² | Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка руб./м² | Кадастровая стоимость земельного участка, руб. |
|--------------|---|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 89:12:110405:0047 | 17176,00 | 4716,70 | 81014039,20 |
| 2 | 89:12:110405:0051 | 3825,00 | 4396,90 | 16818142,50 |
| 3 | 89:12:110405:0052 | 2761,00 | 4339,08 | 11980199,88 |
| 4 | 89:12:110405:0053 | 5423,00 | 4450,59 | 24135549,57 |
| 5 | 89:12:110601:0017 | 3226,00 | 3887,59 | 12541365,34 |
| 6 | 89:12:110603:0015 | 3544,00 | 4139,18 | 14669253,92 |
| 7 | 89:12:110603:0016 | 2606,00 | 4081,38 | 10636076,28 |
| 8 | 89:12:110604:0003 | 3832,00 | 3885,00 | 14887320,00 |
| 9 | 89:12:110604:0004 | 2183,00 | 3650,70 | 7969478,10 |
| 10 | 89:12:110604:0007 | 3011,00 | 3906,54 | 11762591,94 |
| 11 | 89:12:110604:0038 | 1899,00 | 3994,53 | 7585612,47 |
| 12 | 89:12:110605:0015 | 506,00 | 3910,28 | 1978601,68 |
| 13 | 89:12:110606:0020 | 3167,00 | 3946,37 | 12498153,79 |
| 14 | 89:12:110606:0034 | 2626,00 | 3904,85 | 10254136,10 |
| 15 | 89:12:110606:0035 | 5488,00 | 3896,59 | 21384485,92 |
| 16 | 89:12:110606:0036 | 3123,00 | 3796,76 | 11841666,48 |
| 17 | 89:12:110609:0002 | 2033,00 | 4178,24 | 8494361,92 |
| 18 | 89:12:110609:0003 | 1890,00 | 4074,42 | 7700653,80 |
| 19 | 89:12:110609:0006 | 1779,00 | 4078,35 | 7255384,65 |
| 20 | 89:12:110609:0007 | 5526,00 | 4084,10 | 22568736,60 |
| 21 | 89:12:110609:0009 | 2513,00 | 4032,66 | 10134074,58 |
| 22 | 89:12:110609:0010 | 3525,00 | 4133,63 | 14571045,75 |
| 23 | 89:12:110609:0011 | 2687,00 | 3884,01 | 10436334,87 |
| 24 | 89:12:110609:0012 | 2108,00 | 3940,90 | 8307412,20 |
| 25 | 89:12:110609:0013 | 1814,00 | 3932,23 | 7133065,22 |
| 26 | 89:12:110609:0014 | 2139,00 | 3818,92 | 8168669,88 |
| 27 | 89:12:110609:0015 | 2224,00 | 3807,64 | 8468191,36 |
| 28 | 89:12:110615:0005 | 2194,00 | 3508,62 | 7697912,28 |
| 29 | 89:12:110615:0006 | 1632,00 | 3417,52 | 5577392,64 |
| 30 | 89:12:110615:0007 | 1896,00 | 3437,80 | 6518068,80 |

Продолжение приложения

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----------|--------------------|-----------|----------|--------------|
| 31 | 89:12:110615:0008 | 1718,00 | 3629,96 | 6236271,28 |
| 33 | 89:12:110615:0010 | 1720,00 | 3691,83 | 6349947,60 |
| 34 | 89:12:110615:0011 | 2991,00 | 3690,40 | 11037986,40 |
| 35 | 89:12:110615:0012 | 2146,00 | 3719,00 | 7980974,00 |
| 36 | 89:12:110615:0013 | 2704,00 | 3666,66 | 9914648,64 |
| 37 | 89:12:110615:0014 | 1865,00 | 3689,54 | 6880992,10 |
| 38 | 89:12:110615:0015 | 2067,00 | 3483,42 | 7200229,14 |
| 39 | 89:12:110615:0016 | 1565,00 | 3553,44 | 5561133,60 |
| 40 | 89:12:110615:0018 | 1713,00 | 3458,44 | 5924307,72 |
| 41 | 89:12:110615:0019 | 2947,00 | 3561,15 | 10494709,05 |
| 42 | 89:12:110615:0020 | 1817,00 | 3435,47 | 6242248,99 |
| 43 | 89:22:110615:0021 | 3526,00 | 3559,40 | 12678582,80 |
| 44 | 89:12:110615:0022 | 1775,00 | 3679,49 | 6531094,75 |
| 45 | 89:12:110615:0023 | 2570,00 | 3628,91 | 9326298,70 |
| 46 | 89:12:110615:0024 | 2372,00 | 3550,80 | 8422497,60 |
| 47 | 89:12:110615:0025 | 2604,00 | 3557,97 | 9264953,88 |
| 48 | 89:12:110616:0013 | 2696,00 | 3558,40 | 9054246,40 |
| 49 | 89:12:110616:0014 | 4985,00 | 3423,67 | 17066994,95 |
| 50 | 89:12:110616:0017 | 3985,00 | 3311,41 | 13195968,85 |
| 51 | 89:12:110616:0027 | 5480,00 | 4055,05 | 22221674,00 |
| 52 | 89:12:110616:0041 | 2336,00 | 3934,14 | 9190151,04 |
| 53 | 89:12:110617:0015 | 2299,00 | 3825,99 | 8795951,01 |
| 54 | 89:12:110617:0016 | 2290,00 | 3448,66 | 7897431,40 |
| 55 | 89:12:110701:0021 | 9206,00 | 3922,65 | 36111915,90 |
| 56 | 89:12:110702:0017 | 4364,00 | 3958,75 | 17275985,00 |
| 57 | 89:12:110703:0018 | 3856,00 | 4021,17 | 15505631,52 |
| 58 | 89:12:110703:0019 | 7616,00 | 4057,30 | 30900396,80 |
| 59 | 89:12:110703:0027 | 4502,00 | 3940,68 | 17740941,36 |
| 60 | 89:12:110704:0014 | 13443,00 | 3944,57 | 53026854,51 |
| 61 | 89:12:110709:0017 | 3055,00 | 4068,66 | 12429756,30 |
| 62 | 89:12:110709:0022 | 2933,00 | 3950,06 | 11585525,98 |
| 63 | 89:12:110709:0031 | 6734,00 | 4058,89 | 27332565,26 |
| 64 | 89:12:110711:0012 | 2010,00 | 3787,27 | 7612412,70 |
| 65 | 89:12:111116:0003 | 15343,00 | 1254,40 | 19246259,20 |
| 66 | 89:12:111202:0003 | 2146,00 | 821,19 | 1762273,74 |
| 67 | 89:12: 111202:0004 | 2873,00 | 833,33 | 2394157,09 |
| 68 | 89:12: 111202:0005 | 2022,00 | 724,77 | 1465484,94 |
| 69 | 89:12: 111202:0010 | 3210,00 | 806,87 | 2590052,70 |
| 70 | 89:12: 111203:0046 | 200690,00 | 687,23 | 137920188,70 |