

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(НИУ «БелГУ»)

ИНСТИТУТ НАУК О ЗЕМЛЕ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДВУХ ТУРОВ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры,
заочной формы обучения группы 08001658
Абрамкиной Ольги Александровны

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

Рецензент:
начальник Губкинского
филиала ГУП
«Белоблтехинвентаризация»
Мокрицких Е.С.

БЕЛГОРОД 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	4
ВВЕДЕНИЕ.....	9
ГЛАВА 1. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	13
1.1. Группировка объектов оценки	13
1.2. Процесс оценки объектов недвижимости	31
ГЛАВА 2. СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	36
2.1. Объекты недвижимого имущества Белгородской области, сведения о которых содержатся в кадастре недвижимости	36
2.2. Факторы стоимости недвижимости для городских населенных пунктов	38
2.3. Факторы стоимости недвижимости для сельских населенных пунктов	47
2.4. Сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями, действующими на дату формирования перечня	50
ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	56
3.1. Принципы и проблемы оценки недвижимости для целей налогообложения	56
3.2. Современные тенденции в оценочной деятельности: модернизация нормативно-правовой базы кадастровой оценки недвижимости	64
3.3. Система мониторинга рынка недвижимости в Белгородской области для целей кадастровой оценки	66
3.4. Функции областного государственного бюджетного учреждения	

«Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области...	69
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	75
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	79
ПРИЛОЖЕНИЯ	83

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации: часть вторая: федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1): федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.02.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2017. – С. 216-233.
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2): федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2017. – с. 234-239.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 190 (ред. от 23.05.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
5. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 (ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
6. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 г. № 188 (ред. от 27.12.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
7. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2018) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
8. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.
9. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – ст. 3813.

10. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой: постановление Правительства РФ от 04.05.2017 № 523 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

11. Российская Федерация. Министерство экономического развития РФ. Приказы. Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития России от 18 марта 2011 г. № 113. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

12. Российская Федерация. Министерство экономического развития РФ. Приказы. Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки: приказ Минэкономразвития России от 16.06.2017 № 291 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

13. Российская Федерация. Министерство экономического развития РФ. Приказы. Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

14. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1): Приказ Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

15. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2): Приказ Минэкономразвития РФ № 298 от 20.05.2015 г. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

16. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Требования к отчету об оценке (ФСО № 3): Приказ Минэкономразвития РФ № 299 от 20.05.2015 г. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

17. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4): Приказ Минэкономразвития РФ № 508 от 22.10.2010 г. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

18. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5): приказ Минэкономразвития РФ от 20.02.2017 № 71 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

19. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Оценка недвижимости (ФСО № 7): Приказ Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014 г. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

20. Российская Федерация. Министерство экономического развития РФ. Приказы. Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 01.11.2013 г. № 648. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

21. Российская Федерация. Министерство экономического развития РФ. Приказы. Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки: приказ Минэкономразвития России от

09 июня 2017 г. № 284. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

22. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Методические указания о государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226 (в ред. от 09.08.2018 г. № 419) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

23. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда и нежилого фонда для целей налогообложения: приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 № 358 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

24. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития РФ от 20.02.2017 №74 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

25. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы: приказ Минэкономразвития РФ от 27.12.2016 № 846 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

26. Российская Федерация. Министерство экономического развития. Приказы. Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений: приказ

Минэкономразвития РФ от 30.06.2017 № 317 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

27. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Белгородской области (за исключением земельных участков): постановление Правительства Белгородской области № 414-пп от 23.11.2015 г. // Справочно-правовая система «Гарант», 2019.

28. Белгородская область. Дума. Постановления. О перечнях населенных пунктов Белгородской области: постановление Белгородской областной Думы от 08.11.2007 г. № П/21-21-4 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

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

ВВЕДЕНИЕ

Поимущественные налоги в настоящее время широко применяются в современной России. Эти налоги обеспечивают бюджетам стабильный, прогнозируемый и существенный ежегодный доход. В оптимальном случае поимущественный налог выполняет не только фискальную функцию, он должен стимулировать наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости [37].

Система государственной кадастровой оценки (ГКО) является одним из наиболее проблемных блоков в вопросе государственного регулирования социально-экономических процессов [7]. При взимании таких налогов необходимо обеспечить реализацию принципа справедливого налогообложения, соблюдение баланса интересов конкретного частного лица и государства в целом. Для этого порядок определения и взимания таких налогов должен быть абсолютно прозрачен и понятен каждому участнику процесса налогообложения. В связи с этим исследование является **актуальным**, и данные обстоятельства определили выбор темы магистерской выпускной квалификационной работы.

Практическая значимость исследований состоит в том, что кадастровая оценка объектов является эффективным механизмом управления недвижимостью и находится в центре внимания всех собственников недвижимого имущества.

Целью данного исследования является выявление ключевых проблем при оценивании недвижимости в Белгородской области на основе сравнительного анализа двух туров кадастровой оценки объектов.

Для достижения поставленной цели предполагалось решение следующих **задач**:

1. Охарактеризовать технологические основы оценки объектов недвижимого имущества по турам.

2. Изучить ценообразующие факторы для городских и сельских населенных пунктов Белгородской области.
3. Провести сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями, действующими на дату формирования перечня.
4. Выявить принципы и проблемы оценки недвижимости для целей налогообложения.
5. Проанализировать современные тенденции в оценочной деятельности и предложить рекомендации по решению выявленных проблем и совершенствованию системы кадастровой оценки недвижимости.

Объектом исследования являются процессы оценки определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков).

Предмет исследования – механизмы оценки недвижимости, примененные в двух турах на территории Белгородской области.

В данной работе использовались следующие **методы исследования**: сравнительно-описательный метод, исторический метод, анализ учебной, научной литературы и нормативных документов. Теоретической и методологической основой исследования послужили труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области анализа недвижимости и ее стоимостных характеристик. Исследование проведено на основе логического анализа с использованием диалектического метода. Выпускная квалификационная работа выполнена с использованием методов научной абстракции, сравнительного анализа и синтеза, аналитических методов.

Научная новизна исследования состоит в выявлении проблем, препятствующих эффективной оценке недвижимого имущества в субъекте Российской Федерации.

Практическое значение проведенного комплекса исследований заключается в том, что проведен сравнительный анализ двух туров кадастровой оценки недвижимости (за исключением земельных участков) в Белгородской

области, при этом выявлены основные тенденции и перспективные направления оценки.

Исходные материалы: В процессе исследования использованы Законы Российской Федерации, Постановления и распоряжения Правительства РФ, нормативные документы Управления Росреестра, нормативно-правовые документы, принятые в Белгородской области, экономическая и статистическая информация, нормативно-справочные материалы, специальная научная и учебно-методическая литература.

В качестве информационных источников при подготовке магистерской диссертации были проанализированы отчеты, размещенные на сайте Росреестра по двум, проведенным на территории Белгородской области, турам кадастровой оценки недвижимости:

1. отчет № 01-ГКООН-31-2012 ФГУП об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), выполненный «Ростехинвентаризация-федеральное БТИ» (г. Москва);
2. отчет № 31-ГКО-ОКС-2015, подготовленный ООО «Земельные ресурсы» (г. Воронеж).

Структура выпускной квалификационной работы. Работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, трёх глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

В первой главе рассмотрены основные технологические принципы оценки объектов недвижимого имущества: группировка объектов оценки и составляющие (этапы) процесса кадастровой оценки недвижимости, примененные при расчете стоимости объектов (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области.

Вторая глава содержит сведения о результатах определения ценообразующих факторов недвижимого имущества в регионе отдельно для сельских и городских населенных пунктов. Кроме того, в этой главе проведен сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости

объектов оценки со значениями, действующими на дату формирования перечня объектов недвижимости.

Третья глава посвящена анализу современных тенденций в сфере кадастровой оценки и формулированию рекомендаций по решению выявленных проблем, а также совершенствованию системы оценки недвижимого имущества. Отдельное внимание в выпускной квалификационной работе уделено рассмотрению деятельности ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области».

Апробация результатов исследования: сертификат участника первой международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования». (ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», кафедра «Кадастр и геоинформационные системы» 24 ноября 2017 г.). Статья: «Современные проблемы кадастровой оценки недвижимости». Изд-во ТИУ, 2018. – С. 229-233. Секция: оценка недвижимости, формирование и управление земельно-имущественным комплексом.

ГЛАВА 1. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1. Группировка объектов оценки

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки [22].

В соответствии со ст.5 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости [НПБ 17].

Заказчиком работ передан перечень объектов недвижимости. В Перечне объектов недвижимости указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, а также в иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета.

Объекты, содержащиеся в перечне, были разбиты на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

При группировке объектов оценки используется многоуровневая группировка [36]. При этом группы второго уровня и ниже называются подгруппами (рис. 1.1).

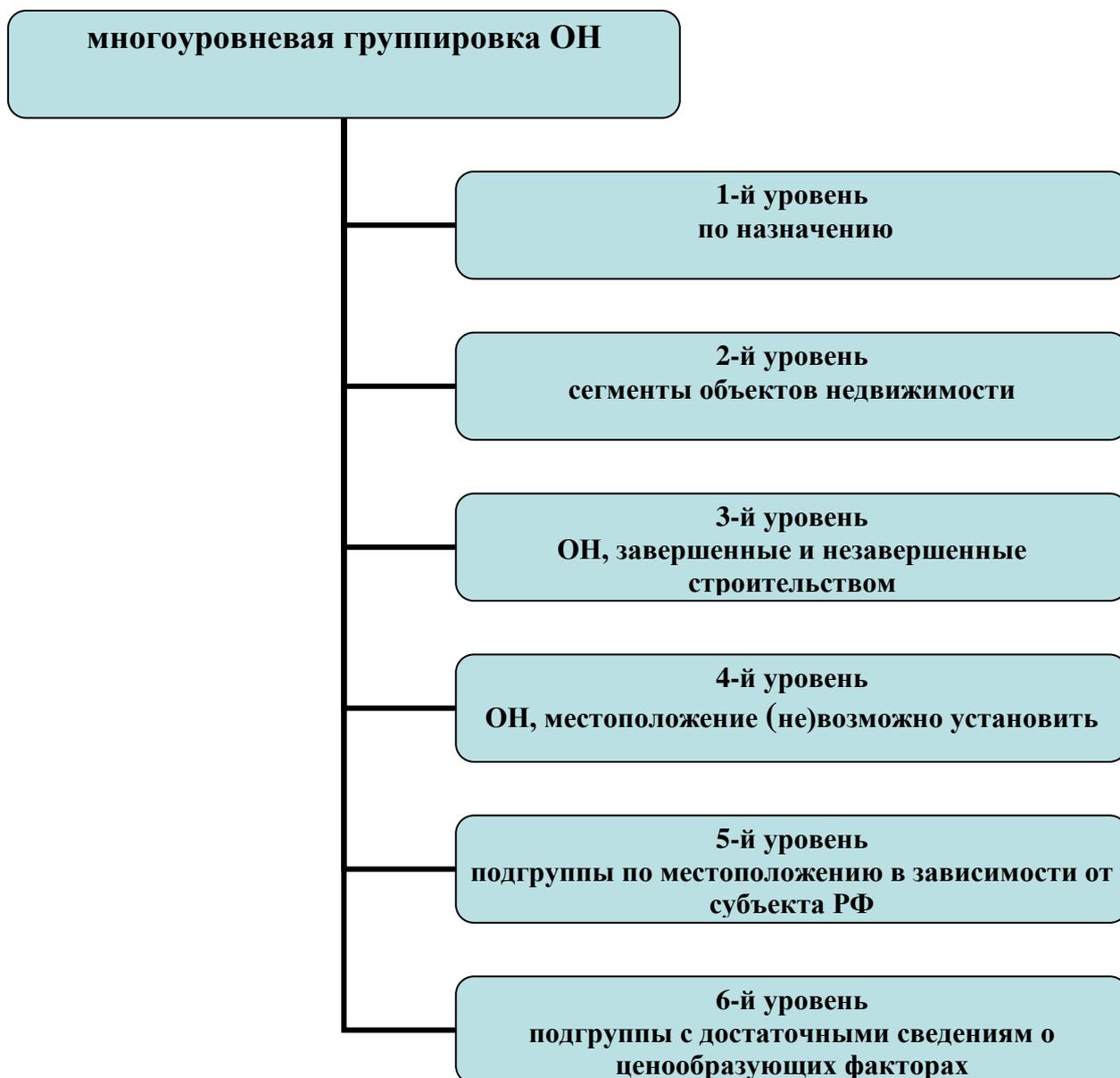


Рис. 1.1. Система группировки объектов недвижимости по уровням

На практике применяют разные принципы деления на группы в зависимости от происхождения и назначения объектов недвижимости, прав собственности, видов сделок, степени готовности, по видам объектов недвижимости и т.д.

Распределение объектов по типу в качестве примера приведено в приложении 4.

Для целей оценки группировка осуществлялась исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка, в том числе с учетом предпочтений покупателей и продавцов и влияния социальных, экономических, юридических и экологических факторов.

1-й уровень:

На первом уровне все объекты были разделены по назначению объектов недвижимости на объекты жилого назначения и объекты нежилого назначения (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Разделение объектов недвижимости по назначению

К объектам жилого назначения относятся объекты, предназначенные для постоянного проживания, а также передвижные щитовые домики, плавучие дома, прочие здания (помещения), используемые для жилья, а также исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома. Соответственно к объектам нежилого фонда относятся объекты, не предназначенные для постоянного проживания (гаражи, садовые домики и т.д.) [НПБ 27].

Разделение на объекты жилого и нежилого назначения обусловлено различиями в строительных нормах и правилах для жилых и нежилых объектов, различиями в законодательном регулировании, что оказывает существенную роль на стоимость объектов [35].

Так, к объектам жилого назначения предъявляются более жесткие требования ввиду того, что они предназначены для постоянного проживания.

В том числе ключевым является тот факт, что для использования объекта жилого назначения для целей, не связанных с проживанием, необходимо его перевод в нежилой фонд с учетом требований и условий Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) [НПБ 6].

2-й уровень:

На втором уровне объекты жилого и нежилого назначения разделены на сегменты объектов недвижимости.

На рынке объектов недвижимости выделяют сегменты для объектов жилого и нежилого назначения:

Объекты жилого назначения представлены на рис. 1.3.

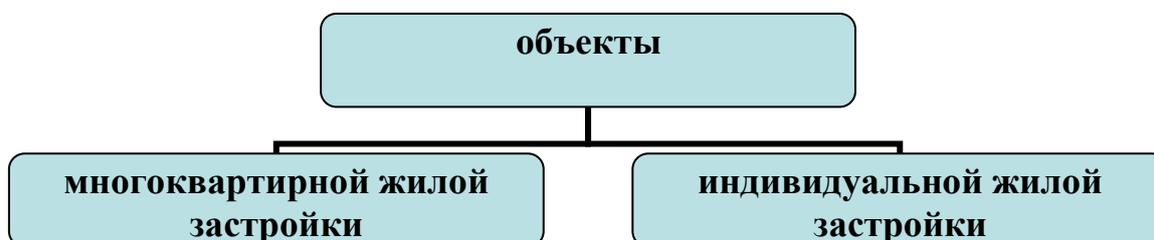


Рис. 1.3. Сегментация объектов жилого назначения

Объекты нежилого назначения представлены на рис. 1.4.

Более развернутая характеристика подгрупп приведена ниже для всех 13 групп оценки.

Объекты жилой недвижимости

1 группа «Объекты многоквартирной жилой застройки»

Объекты данной группы представляют собой: многоквартирные жилые здания, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в их состав, в том числе дом, домовладение, основное строение и т.п., если назначение здание жилой дом/многоквартирный дом.

К многоквартирным жилым зданиям относятся:

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более);
- среднеэтажные жилые дома (от 5 – 8 этажей, включая мансардный);

- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный) [31].

Как правило, малоэтажные многоквартирные жилые дома представлены домами свыше 4-х квартир, площадью свыше 750 кв.м [10].

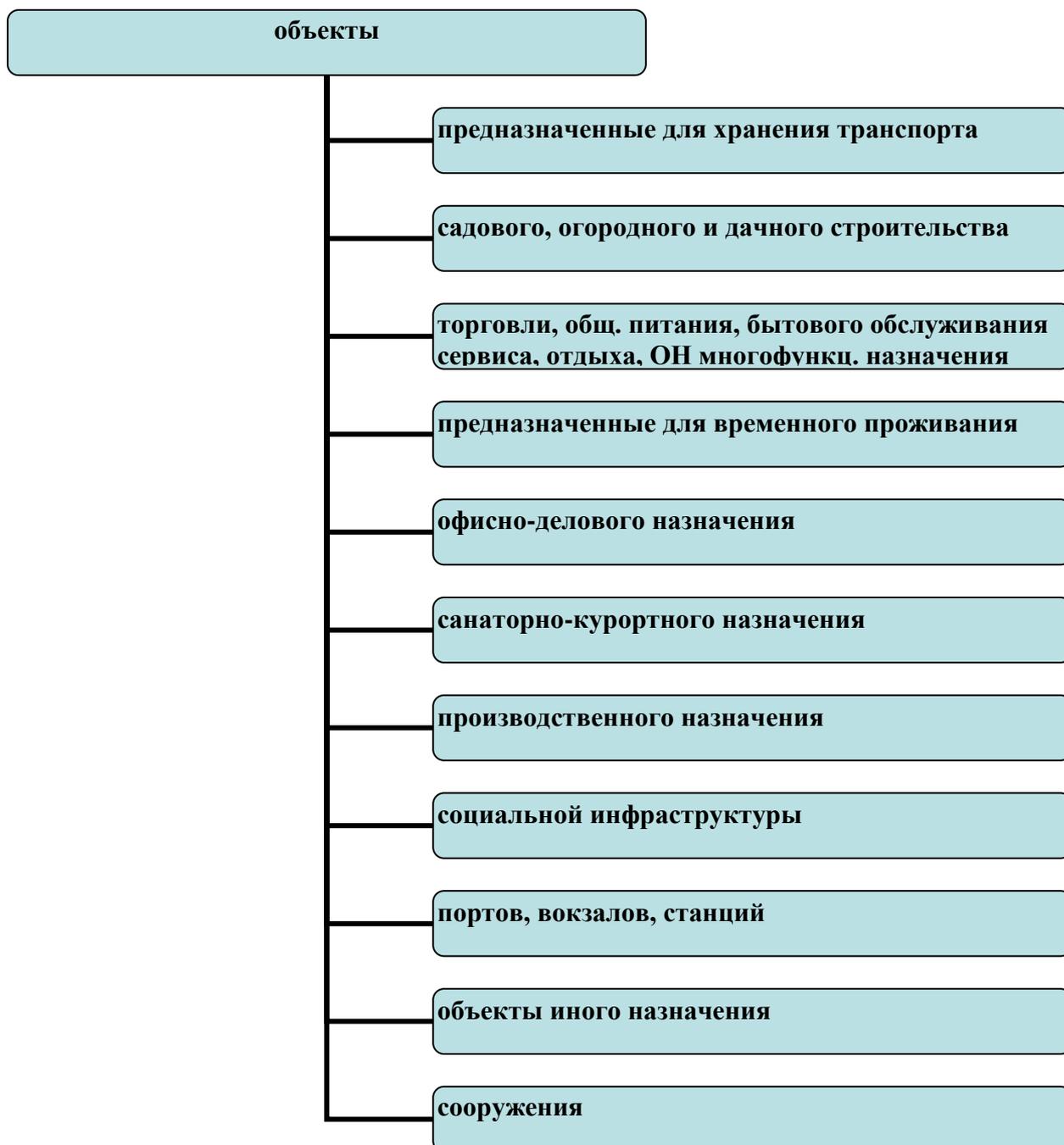


Рис. 1.4. Сегментация объектов нежилого назначения

2 группа «Объекты индивидуальной жилой застройки». Объекты данной группы представляют собой жилые дома и жилые помещения в них с количеством этажей не более чем 3, предназначенные для проживания одной семьи.

К индивидуальным жилым зданиям относятся:

- отдельно стоящие жилые дома (жилой дом, дом, домовладение, основное строение) с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства), в том числе личные подсобные хозяйства, коттеджи, таунхаусы, усадебные с приквартирными и приусадебными участками и помещения жилого назначения (квартиры, комнаты) в них;
- жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) и жилые помещения (квартиры, комнаты) в них.

К объектам 2 группы, как правило, относятся жилые дома до 4-х квартир включительно, площадью до 750 кв. м. К объектам 2 группы могут также относиться объекты с этажностью свыше 3 этажей, с количеством квартир более 4-х, площадью более 750 кв. м, если исходя из характеристик можно отнести объект к объектам индивидуальной жилой застройки.

Объекты нежилой недвижимости

3 группа «Объекты, предназначенные для хранения транспорта»

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

К данной подгруппе относятся все гаражи для легковых автомобилей, грузовых автомобилей, специализированной техники, мотоциклов, мопедов,

велосипедов, для хранения лодок и т.д. В 3 группу также включены гаражи, для которых по данным перечня объектов недвижимости не представляется возможным определить принадлежность к производственным комплексам, а также гаражи специального транспорта (гараж медицинских учреждений, полиции, пожарной части и иных социальных объектов) [5].

4 группа «Объекты садового, огородного и дачного строительства»

Объекты данной группы представляют собой индивидуальные жилые дома, не предназначенные для круглогодичного проживания, и разделяются на три категории:

- огородные (возможен лишь огород);
- садовые (можно сажать деревья, кустарники и размещать хозяйственные постройки);
- дачные (можно построить дом и хозяйственные строения).

К объектам данной группы относят индивидуальную жилую застройку, расположенные на территории садоводческих, огородных, дачных объединений, в том числе в пределах границ (черты) поселений [НПБ 2].

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

Объекты данной группы представляют собой объекты коммерческой недвижимости, используемые для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг [НПБ 3].

К объектам 5 группы относятся:

- здания и помещения оптовой и розничной торговли;
- здания и помещения общественного питания;
- здания и помещения коммунально-бытового обслуживания, производственные объекты бытового и коммунального обслуживания насе-

ления, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;

- здания и помещения отдыха и развлечений;
- здания и помещения ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, предприятий поставки продукции общественного питания;
- магазин-пекарня, кондитерская, магазин кондитерская
- здания и помещения рынков;
- здания и помещения ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания;
- здания и помещения химчисток, прачечных;
- здания и помещения для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- здания и помещения автозаправочных станции, дорожного сервиса;
- здания и помещения фотоателье, фотолабораторий;
- здания и помещения общественных бань;
- здания и помещения парикмахерских;
- здания и помещения предприятий по прокату, объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- здания и помещения, игровых залов, игровых автоматов, игорных домов (казино), тотализаторов, организации лотерей (включая продажу лотерейных билетов);
- здания и помещения многофункциональные объекты;
- здания и помещения прачечных;
- здания и помещения ларьков;
- здания и помещения сервисного обслуживания населения;
- здания и помещения предприятий розничной и мелкооптовой торговли, в том числе торгово-развлекательные комплексы, рынки, ночные клубы, развлекательные клубы;

- учреждения гражданских обрядов, в том числе похоронные конторы;
- учреждения обслуживания пассажиров как то транспортные агентства, туристические агентства, туристические фирмы, кассы;
- гостиный двор.

6 группа «Объекты, предназначенные для временного проживания»

Объекты данной группы представляют собой объекты недвижимости, предназначенные для временного проживания гостиничного типа: здания и помещения гостиниц и прочие места для временного проживания (отели, мотели), в том числе гостевые дома (если из наименования/местоположения явно видно, что объект является объектом 6 группы).

7 группа «Объекты офисно-делового назначения»

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

К 7 группе относятся:

- помещения и здания, в которых работают служащие, хранят и обрабатывают документы;
- административно-офисные здания и помещения;
- здания и помещения кредитно-финансовых и страховых организаций, банки;
- здания и помещения нотариально-юридических учреждений;
- административные здания (за исключением административно-производственных, административно-бытовых и иных административных зданий, относящихся к производственной сфере деятельности);
- здания, имеющие несколько назначений, но преимущественно являющиеся административными.

8 группа «Объекты санаторно-курортного назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты для обеспечения благоприятных условий отдыха и оздоровления населения. К объектам данной группы относятся здания и помещения для отдыхающих, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, в том числе гостевые дома (если объект не является объектом 6 группы).

9 группа «Объекты производственного назначения»

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

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

- здания и помещения, являющиеся частью предприятий промышленного производства;
- здания и помещения сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства;
- здания и помещения рыболовства и рыбоводства;
- здания и помещения строительной отрасли;
- здания и помещения транспорта и связи (за исключением объектов, предназначенных для непосредственного обслуживания населения).

Объекты данной группы представляют собой здания и сооружения, являющиеся частью предприятий промышленного производства, сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, рыболовства и рыбоводства, строительства, транспорта и связи и т.д. Например: здания и помещения фабрик, заводов, комбинатов, производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, типографий, других промышленных предприятий, ДЭС (РЭУ, ЖЭК), объектов коммунального хозяйства, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов, мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий, баз, складов, гаражей, здания материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, электростанций и иных видов станций, обслуживающих электростанции сооружений и объектов,

сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства.

К объектам 9 группы относятся:

- фабрики, заводы, комбинаты, производственные объединения, концерны, промышленно-производственные фирмы, тресты;
- типографий, других промышленных предприятий, ДЭС (РЭУ, ЖЭК)
- объектов коммунального хозяйства;
- производственные и лабораторно-производственные здания и помещения,
- мастерские (за исключением ремонтных мастерских и мастерских технического и бытового обслуживания);
- складские здания и помещения, предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья (грузов) (в том числе гаражи, предназначенные для хранения большегрузного и специализированного транспорта);
- складские здания и помещения для хранения сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений, взрывчатых, радиоактивных и сильнодействующих ядовитых веществ, горючих газов, негорючих газов в таре под давлением более 70 кПа, нефти и нефтепродуктов, каучука, целлулоида, горючих пластмасс и киноплёнки, цемента, хлопка, муки, комбикормов, пушнины, мехов и меховых изделий, сельскохозяйственной продукции;
- здания и помещения для холодильников и зернохранилищ;
- здания и помещения метрополитена, железнодорожные депо (включая пожарные железнодорожные депо);
- объекты переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов;
- мусороперерабатывающие (мусоросжигающие) предприятия;
- производственные базы;

- здания и помещения материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;
- электростанции и иные виды станций, обслуживающих электростанции;
- сараи, хозяйственные постройки, хозяйственные сараи, вспомогательные помещения, помещения с отсутствующим наименованием и т.д., если исходя из наименования или местоположения (неформализованного описания) /иных характеристик, доступных оценщику/ явно видно, что объект относится к объектам производственно-го/сельскохозяйственного назначения;
- кошарни;
- АТС (за исключением отделений связи с АТС, узлов связи, почт и т.д. – объектов предназначенных для непосредственного обслуживания населения);
- ремонтно-механические мастерские (РММ);
- административно-производственные, административно-бытовые, бытовые здания и помещения;
- объекты колхозных кооперативов и хозяйств, жилищно-коммунальных хозяйств;
- жарочо-варочная, омшаник;
- дровяник, в случае, если объект является промышленным (находится на территории промышленного/сельскохозяйственного предприятия);
- аэротенки;
- плодово-ягодные питомники;
- питомники скота;
- родильные отделения скота;
- котельные, в том числе котельные жилых и гражданских зданий, в случае, если они являются отдельными объектами учета (например, котельная детского садика);

- конторы, в случае, если есть прямое указание на принадлежность к 9 группе;
- лаборатории, если есть прямое указание на принадлежность к 9 группе;
- теплицы, парники сельскохозяйственных предприятий (если из наименования/местоположения/площади явно вытекает, что объект является объектом 9 группы);
- пекарни (в том числе совмещенные с магазином);
- объекты с наименованием «дом животновода», «бригадный дом» в случае, если в назначении указано «нежилое».

10 группа «Объекты социальной инфраструктуры»

Объекты данной группы представляют собой государственные учреждения общего и социально-экономического характера, здания и помещения учебных заведений для получения образования, учреждения, специально созданные для организации научных исследований и проведения опытно-конструкторских разработок, здания и помещения объектов здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии [3].

К объектам 10 группы относятся:

- здания и помещения органов государственного управления общего и социально-экономического характера, в том числе здания администраций, конторы (если нет прямого указания на принадлежность к 9 группе), здания муниципалитета;
- здания и помещения органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, в том числе учреждения социальной защиты населения (собесы, биржи труда и др.);
- здания и помещения органов по охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью, в том числе суды и прокуратура, правоохранительные организации (налоговые службы, милиция, таможня);

- здания и помещения организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.;
- здания и помещения спортивных клубов коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях, детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, в том числе клубы;
- здания и помещения спортивно-технических школ; образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта; общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества);
- здания и помещения театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии; выставок, музеев; музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек;
- здания и помещения объектов религиозных групп и организаций; гидрометеорологической службы;
- здания и помещения здравоохранения, в том числе стоматологические кабинеты, зуботехнические лаборатории, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник: травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии; рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего до-

пустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами, ветеринарные клиники и кабинеты;

- здания и помещения учебно-воспитательного назначения, в том числе учреждения образования и подготовки кадров, дошкольные образовательные учреждения, общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, лицеи колледжи, школы-интернаты и т.п.), учреждения профессионального образования начального, среднего, высшего и последиplomного, внешкольные учреждения (школьников и молодежи), специализированные учреждения (аэроклубы, автошколы, оборонные учебные заведения и т.п.);
- здания и помещения здравоохранения и социального обслуживания населения, в том числе лечебные учреждения со стационаром, медицинские центры и т.п., амбулаторно-поликлинические и медико-оздоровительные учреждения, станции переливания крови и др., аптеки, молочные кухни, медико-реабилитационные и коррекционные учреждения, в том числе для детей, учреждения без стационара, учреждения со стационаром, в том числе дома-интернаты для инвалидов и престарелых, для детей-инвалидов и т.п.;
- Ветеринарные лечебницы;
- Объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения, как то почта, телеграф, отделение связи, узел связи, отделение связи с АТС и т.д.;
- здания и помещения для культурно-досуговой деятельности населения и религиозных обрядов;
- объекты физкультурного, спортивного и физкультурно-досугового назначения: со зрителями, без зрителей;
- Здания и помещения культурно-просветительного назначения и религиозных организаций: библиотеки и читальные залы, музеи и выставки, религиозные организации и учреждения для населения, зрелищные и досугово-развлекательные учреждения, зрелищные учреждения (теат-

ры, кинотеатры, концертные залы, цирки и т.п.), клубные и досугово-развлекательные учреждения;

- административные учреждения, учреждения социально-направленные и иные учреждения;
- научно-исследовательские организации, проектные и конструкторские организации, лаборатории;
- редакционно-издательские и информационные организации (за исключением типографий);
- библиотеки, фильмотеки, медиатеки;
- лаборатории медицинских учреждений, лаборатории образовательных учреждений и иные лаборатории;
- пожарные депо;
- многофункциональные здания с преимущественной социальной направленностью.

11 группа «Объекты портов, вокзалов, станций»

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

К объектам 11 группы относятся:

- здания и помещения для размещения речных портов;
- здания и помещения для морских торговых портов;
- здания и помещения для морских рыбных портов;
- здания и помещения для морских специализированных портов;
- здания и помещения для размещения железнодорожных вокзалов и железнодорожных станций;
- здания и помещения автодорожных вокзалов и автостанций;
- здания и помещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;
- здания и помещения вокзалов всех видов транспорта;

- иные здания и помещения для перевозки и обслуживания пассажиров, обработки их багажа;

12 группа «Объекты иного назначения»

Объекты данной группы представляют собой объекты, не вошедшие в другие группы, в том числе объекты, назначение которых не установлено.

К объектам 12 группы относятся:

- объекты министерства обороны, в том числе бомбоубежища, здания и помещения для производства и хранения взрывчатых веществ и средств взрывания, военного назначения, казармы, иные объекты военного назначения;
- объекты вспомогательного назначения (литера Г) как то: хозяйственные постройки, теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес, гараж для автомобилей сарай, туалеты, постройки для содержания мелкого скота и птицы и т.п., расположенные в садово-дачно-огородных товариществах и при ИЖС;
- объекты, назначение которых не установлено как то: помещения нежилого и иного назначения, квартиры нежилого и иного назначения, объекты с отсутствующими или некорректными наименования нежилого и иного назначения (с отсутствующим назначением) и т.д.;
- проходные, КПП;
- временные постройки, в том числе вахтовые дома, временки;
- любые подсобные и вспомогательные помещения 2 и 4 группы, веранды, навесы, блок, двор;
- земельный участок;
- дом, основное строение и т.п. в случае если назначение здания – нежилое здание;
- будка;
- дровяник, если объект является вспомогательным объектом 2 или 4 группы (или если из наименования/местоположения/площади явно не вытекает, что объект является объектом 9 группы);

- кладбища и крематории.

13 группа «Сооружения»

Объекты данной группы представляют собой объекты, которые согласно данным Перечня объектов оценки по типу объекта относятся к сооружениям. При этом в связи с особенностями ведения кадастрового учета в поле «Наименование объекта» могут быть приведены сведения, указывающие на принадлежность к другим группам (например, АЗС, ТП, гараж и другое).

В отношении объектов оценки 13 группы, в ходе проведения анализа данных была выделена подгруппа объектов, для которых недостаточно характеристик (сооружения, которые невозможно идентифицировать). В состав таких сооружений включены следующие объекты:

- сооружение, назначение которых установить невозможно,
- многолетние насаждения,
- объекты, не являющиеся сооружениями (объектами недвижимости), например, оборудование (назначение сооружения «кран башенный» и т.п.).

Объекты нежилой недвижимости в виде групп приведены в приложении 1.

В результате данная группа на основе анализа рынка и анализа объектов оценки была разделена на следующие подгруппы:

- объекты, назначение которых возможно определить;
- объекты, назначение которых невозможно определить;
- мемориальные сооружения.

Распределение объектов по назначению в разрезе муниципальных районов (фрагмент таблицы) (2 тур) приведено в приложении 3.

3-й уровень:

Третий уровень группировки представляет собой разделение групп вышестоящего уровня на подгруппы:

- объекты, завершённые строительством;
- объекты, незавершённые строительством.

4-й уровень:

Четвертый уровень группировки представляет собой разделение подгруппы «Объекты, завершённые строительством» на подгруппы по следующему признаку:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить;
- объекты, точное местоположение которых невозможно установить.

5-й уровень:

Пятый уровень группировки основывается на принципах выделения однородных подгрупп по местоположению в зависимости от субъекта РФ (объекты, расположенные в столице субъекта, объекты, расположенные в городских населённых пунктах, объекты, расположенные в сельских населённых пунктах).

6-й уровень:

Шестой уровень группировки основывается на принципах выделения однородных подгрупп с достаточными и непротиворечивыми сведениям о ценообразующих факторах объектов оценки, необходимых для определения их кадастровой стоимости.

1.2. Процесс оценки объектов недвижимости

Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке:

- затратного,
- сравнительного,
- доходного [13].

Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования проводился исходя из особенностей вида разрешённого использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

Все расчеты и выгрузки xml-файлов выполнялись с помощью программа для ЭВМ «Кадастровая оценка недвижимости» версия 1.1. (сертификат соответствия №773201.С.001).

Комплекс специального программного обеспечения предназначен для автоматизации задачи функций, связанных с выполнением государственной кадастровой оценки и использованием её результатов для целей, установленных законодательством Российской Федерации.

В качестве информации от внешних источников использовались:

1. Информация от администраций муниципальных районов;
2. Официальный сайт «Министерство экономического развития Российской Федерации». <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring>;
3. Сайт «Города России. Белгородская область» (URL: http://karta365.narod.ru/belgorodskaya_oblast.html);
4. Официальный сайт Управления Росреестра по Белгородской области. Раздел «Кадастровая оценка объектов недвижимости» (http://to31.rosreestr.ru/kadastr/cadastral_estimation/);
5. Официальный сайт Управления Росреестра по Белгородской области. «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>);
6. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области. (<http://belg.gks.ru/>);
7. Яндекс карты (<http://maps.yandex.ru/>)
8. 2 ГИС (<http://2gis.ru/>)
9. Гугл карты (<https://www.google.ru/maps.ru>).

Описание последовательности определения кадастровой стоимости объектов недвижимости субъекта Российской Федерации осуществлялось в соответствии с ФСО № 4 и Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) «Об утверждении методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению стоимости

объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения» от 03.11.2006 № 358 [НПБ 23].

Основные этапы работ кадастровой оценки недвижимости представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

**Перечень работ по государственной кадастровой оценке объектов
недвижимости**

№ п/п	Наименование этапа работ
1	Анализ перечня объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке, на полноту и непротиворечивость указанных в нем сведений
2	Определение ценообразующих факторов объектов оценки (в том числе анализ перечня ценообразующих факторов на полноту и достаточность для целей оценки и, при необходимости, внесение изменений)
3	Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки
4	Определение значений ценообразующих факторов объектов оценки по Белгородской области
5	Группировка объектов недвижимости
6	Сбор рыночной информации
6.1	Сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки
6.2	Определение значений ценообразующих факторов объектов-аналогов по Белгородской области
6.3	Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости на территории Белгородской области, в случае недостаточности рыночной информации
7	Выбор методов определения кадастровой стоимости
8	Построение модели оценки и анализ качества модели оценки
8.1	Выбор структуры модели оценки (формы связи стоимости и факторов)

Продолжение таблицы 1.1

8.2	Выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки
8.3	Построение моделей оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости
9	Расчет кадастровой стоимости на основе построенных моделей оценки
10	Расчет кадастровой стоимости на основе иных методов массовой оценки
10.1	Сбор информации, необходимой для определения кадастровой стоимости иными методами массовой оценки
10.2	Расчет кадастровой стоимости на основе иных методов массовой оценки
11	Расчет средневзвешенных по площади объектов оценки значений удельных показателей кадастровой стоимости
12	Проведение анализа соответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации с указанием причин в случае несоответствия
13	Проведение сравнительного анализа полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями, используемыми на дату формирования Перечня
14	Составление Проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области
15	Анализ замечаний, полученных по итогам размещения Проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области в Фонде данных государственной кадастровой оценки
16	Составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области
17	Получение положительного экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков о соответствии отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости Белгородской области (за исключением земельных участков) требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществлялось в следующей последовательности:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение модели оценки;
- расчет кадастровой стоимости;
- составление Отчета о кадастровой стоимости объектов [НПБ 16].

Приложение 7 содержит разработанную автором организационно-технологическую схему выполнения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости Белгородской области, за исключением земельных участков.

ГЛАВА 2. СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. Объекты недвижимого имущества Белгородской области, сведения о которых содержатся в кадастре недвижимости

Перечень объектов, сведения о которых содержатся в кадастре недвижимости по последнему туру их кадастровой оценки (2015 г.) приведем в таблице 2.1. Сведения о перечне объектов по первому туру оценки в приложении 5.

Таблица 2.1

Количество объектов недвижимости в разрезе муниципальных районов (городских округов) и городских населенных пунктов на территории Белгородской области

№ п/п	Наименование муниципального района (городского округа)	Итого
1	ГО Белгород	216420
2	ГО Губкинский	82945
3	ГО Старооскольский	170350
4	Алексеевский муниципальный район	38568
5	Белгородский муниципальный район	92404
6	Борисовский муниципальный район	16129
7	Валуйский муниципальный район	40426
8	Вейделевский муниципальный район	15049
9	Волоконовский муниципальный район	22968
10	Грайворонский муниципальный район	15610
11	Ивнянский муниципальный район	17117
12	Корочанский муниципальный район	29740
13	Красненский муниципальный район	6337
14	Красногвардейский муниципальный район	20602
15	Краснояржский муниципальный район	216420
16	Новооскольский муниципальный район	10244
17	Прохоровский муниципальный район	32703
18	Ракитянский муниципальный район	23245
19	Ровеньский муниципальный район	23653
20	Чернянский муниципальный район	15050
21	Шебекинский муниципальный район	23542
22	Яковлевский муниципальный район	64545
	Белгородская область	31
	Итого по субъекту	1 021 249

По типу объекты недвижимости можно разделить на здания, помещения и объекты незавершенного строительства [НПБ 19]. Распределение объектов по типу объектов в Белгородской области приведено ниже (табл. 2.2):

Таблица 2.2

Распределение недвижимости по типу объекта

Муниципальное образование	Помещение	Здание	Объект незавершенного строительства	Сооружение	Итого
ГО Белгород	134876	68519	1115	11910	216420
ГО Губкинский	34605	44233	801	3306	82945
ГО Старооскольский	88311	75249	1596	5194	170350
Алексеевский район	9362	27019	741	1446	38568
Белгородский район	23211	64117	2027	3049	92404
Борисовский район	2622	13006	131	370	16129
Валуйский район	7902	30485	431	1608	40426
Вейделевский район	2195	12356	112	386	15049
Волоконовский район	3169	18710	169	920	22968
Грайворонский район	1669	13358	161	422	15610
Ивнянский район	1949	14057	285	826	17117
Корочанский район	2684	25595	385	1076	29740
Красненский район	172	5796	53	316	6337
Красногвардейский район	1619	18289	141	553	20602
Краснояржужский район	1308	8304	57	575	10244
Новооскольский район	6918	24721	178	886	32703
Прохоровский район	2011	19292	458	1484	23245
Ракитянский район	3468	19237	126	822	23653
Ровеньский район	1288	13169	61	532	15050
Чернянский район	3835	18901	139	667	23542
Шебекинский район	19216	42755	590	1984	64545
Яковлевский район	13241	27830	1134	1366	43571
Итого	365631	604998	10891	39729	1021249

Перечень объектов по назначению приведем в таблице 2.3.

Всего в классификации выделено 13 групп [НПБ 14].

Классификация объектов недвижимости по назначению

№ группы	Перечень объектов по назначению
1 группа	Объекты многоквартирной жилой застройки
2 группа	Объекты индивидуальной жилой застройки
3 группа	Объекты, предназначенные для хранения транспорта
4 группа	Объекты садового, огородного, дачного строительства
5 группа	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха, включая объекты многофункционального назначения
6 группа	Объекты, предназначенные для временного проживания
7 группа	Объекты офисно-делового назначения
8 группа	Объекты санаторно-курортного назначения
9 группа	Объекты производственного назначения
10 группа	Объекты социальной инфраструктуры
11 группа	Объекты портов, вокзалов, станций
12 группа	Объекты иного назначения
13 группа	Сооружения

2.2. Факторы стоимости недвижимости для городских населенных пунктов

Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов, которые определяют стоимость объектов [НПБ 4].

Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние.

Ценообразующие факторы подразделяются на следующие группы:

- ценообразующие факторы для городских населенных пунктов
- ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов

Также ценообразующие факторы делятся на:

- факторы местоположения,
- факторы социально-экономического развития,
- факторы окружения,
- факторы инфраструктуры и т.д.

Для факторов стоимости, значения которых рассчитываются на основе графической информации, создаются слои цифровых тематических карт, которые содержат:

- исходную графическую информацию;
- слои границ населенных пунктов;
- слои земельных участков на основе дежурной кадастровой карт;
- слои улиц в составе населенных пунктов;
- слои кадастровых кварталов;
- слои ценообразующих факторов;
- слои объектов-аналогов [8].

Ценовая информация по объектам многоквартирной и жилой застройки приведена в приложении 2.

При определении значений семантических ценообразующих факторов для объектов оценки, каждый объект оценки был соотнесен с населенным пунктом, в соответствии с законом об административно-территориальном делении. Информация о ценообразующих факторах, характеризующих городские и сельские населенные пункты была представлена администрациями муниципальных образований. Приведем перечень наиболее важных факторов стоимости объектов.

Факторы местоположения. Фактор «Граница населенного пункта» является характеристикой, описывающей местоположение объектов недвижимости в черте определенного населенного пункта с целью установления правомерности включения объекта недвижимости в перечень объектов недвижимости данного населенного пункта [6].

Значение фактора «Улицы населенного пункта» содержится в описании местоположения объекта недвижимости в Перечне объектов оценки по сведениям Государственного кадастра недвижимости. Этот ценообразующий фактор используется в целях идентификации местоположения объекта-аналога на территории населенного пункта [16].

«Муниципальный район, городской округ» Белгородская область – субъект Российской Федерации с высоким экономическим потенциалом, однако не все муниципальные образования находятся на одинаковом уровне экономического развития.

Принадлежность населенного пункта к более развитым экономически муниципальным районам, как правило, увеличивает стоимость объектов недвижимости, которые находятся на его территории [18].

Рынок недвижимости г. Белгорода и Белгородской области, как и все другие рынки не является однородным. Центральные районы города являются более развитыми в силу сосредоточения культурно-исторических достопримечательностей, большего количества мест проведения досуга, общественного питания, и соответственно характеризуются большей плотностью населения по сравнению с окраинами города [НПБ 28].

Недвижимость в центре, как правило, стоит дороже. Что касается области, то объекты недвижимости расположенные ближе к центру конкретного населенного пункта, муниципального района и центра субъекта имеют более развитую инфраструктуру и соответственно более высокую стоимость [12].

Помимо близости к центру, на стоимость недвижимости оказывает влияние окружение, а именно близость к объектам рекреации, транспортным развязкам, дорогам либо к иным объектам, имеющим как положительное, так и отрицательное ценообразующее влияние [НПБ 9].

Таким образом, для конечного потребителя рынка недвижимости местоположение и окружение является весьма существенным критерием при

выборе объекта недвижимости, в зависимости от типа недвижимости и целей дальнейшего использования [9].

Поэтому данные характеристики объекта является основными факторами определяющими специфику рынка недвижимости. Наличие коммуникаций и возможность их подведения так же являются важными критериями в ценообразовании объекта недвижимости [33].

Анализ цен предложений на продажу объектов недвижимости на территории Белгородской области выявил следующую зависимость стоимости объекта недвижимости от местоположения относительно муниципального района или городского округа (табл. 2.4 по городским населенным пунктам).

Таблица 2.4

Рыночная информация по объектам недвижимости городских населенных пунктов

Муниципальный район, городской округ	Средняя стоимость 1 кв.м объектов недвижимости в городских населенных пунктах, руб.
Алексеевский район и город Алексеевка	13965
Белгородский район	27174
ГО город Белгород	38148
Борисовский район	20020
Город Валуйки и Валуйский район	16107
Вейделевский район	15308
Волоконовский район	19485
Грайворонский район	18675
Губкинский городской округ	18314
Ивнянский район	19044
Корочанский район	21365
Красненский район	16542
Красногвардейский район	15482
Краснояржский район	18695
Новооскольский район	14921
Прохоровский район	18937
Ракитянский район	20008
Ровеньский район	14978
Старооскольский городской округ	17389
Чернянский район	20246
Шебекинский район и город Шебекино	19650
Яковлевский район	24834

Поскольку у объектов недвижимости, расположенных в городских населенных пунктах, и на которых проводится анализ факторов, все коммуникации есть в наличии, влияние фактора «Коммуникации» не установлено [НПБ 11].

Значимыми факторами при выборе объекта для покупателя являются как характеристики местоположения объекта: близость к административному центру района, благоприятное окружение либо отсутствие неблагоприятных центров в окружении, так и наличие инфраструктуры. Развитие инфраструктуры затратно, в связи, с чем увеличивает стоимость объекта недвижимости [4].

На рис. 2.1 показана рыночная стоимость объекта недвижимости в зависимости от принадлежности к муниципальному району городского округу, с указанием районов и средних значений стоимостей.

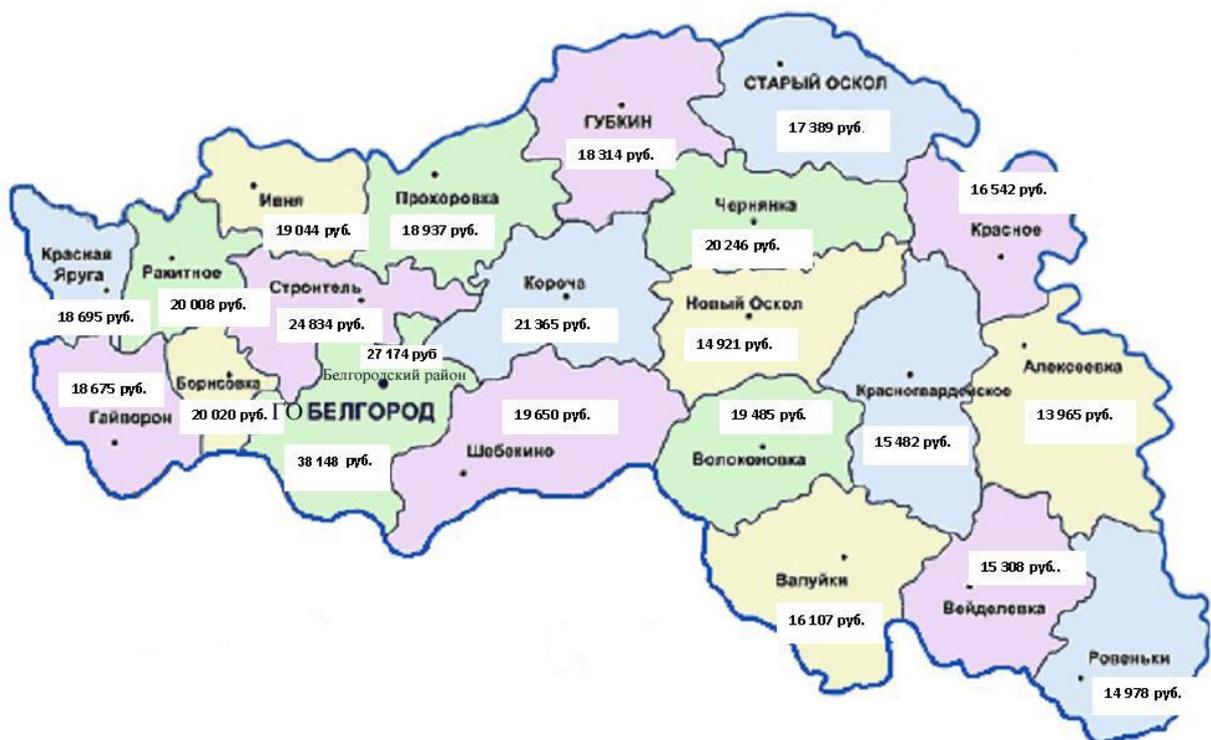


Рис. 2.1. Рыночная стоимость объекта недвижимости в зависимости от принадлежности к городскому округу

Таким образом, анализ рынка недвижимости выявил тенденцию к изменению рыночной стоимости в зависимости от местоположения, окружения, физических характеристик, социально-экономического развития и инфраструктуры.

Состав ценообразующих факторов по городским населенным пунктам приведен в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Ценообразующие факторы для городских населенных пунктов

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

Важно отметить, что изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов [НПБ 15].

Региональный или первый уровень выявляет влияние факторов, носящих общий характер, не связанный с конкретным объектом недвижимости, но косвенно, влияющий на него [17].

Местный уровень влияния локальных факторов проявляется в основном в масштабе города или района. Уровень непосредственного окружения связан с самим объектом недвижимости и его характеристиками [НПБ 8].

В качестве примера рассмотрим виды рыночной информации в разрезе ценообразующих факторов (3 подгруппа по фактору «Населенный пункт» (г. Губкин) 1 группы – объекты многоквартирной жилой застройки).

Проанализировав предложения выставленных на продажу объектов недвижимости, предназначенных для размещения многоквартирной жилой застройки в крупных городских населенных пунктах можно сделать вывод, что цена квадратного метра изменяется под влиянием следующих ценообразующих факторов:

1. Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта;
2. Этажность;
3. Материал стен;
4. Год постройки.

В результате проведенного анализа влияния фактора «Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта» на цену объектов недвижимости, выявлен существенный разброс цен в зависимости от местоположения объекта относительно остановок общественного транспорта. Жилье, расположенное ближе к остановкам общественного транспорта, будет стоить дороже, чем аналогичное жилье на удалении.

Карта градостроительного зонирования территории г. Губкин приведена в приложении 8.

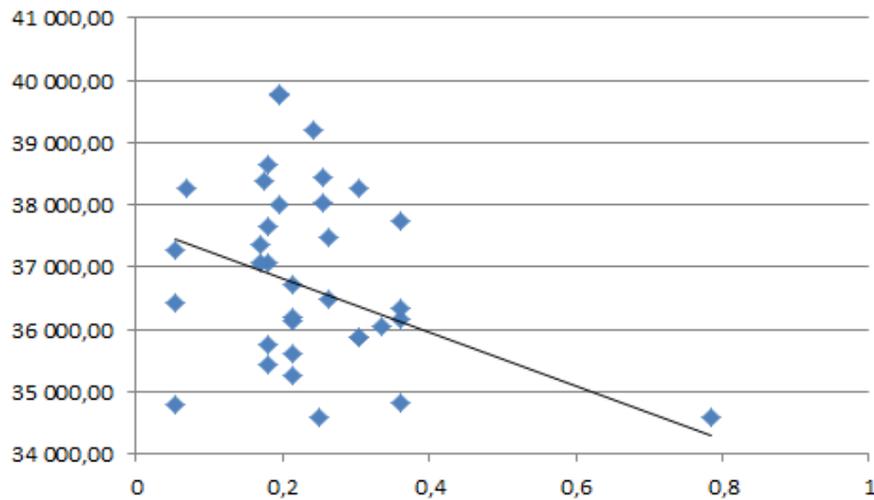


Рис. 2.2. Влияние фактора «Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта» на цену объектов-аналогов 1 группы (г. Губкин)

Анализ ценовой ситуации по фактору «Этажность».

Используемый перечень источников рыночной информации приведен в приложении 6. В ходе исследования установлено, что более дорогие объекты недвижимости 1 группы (г.Губкин), расположены в домах этажностью от 9 этажей, объекты недвижимости с меньшей ценой в домах этажностью 3 этажа.

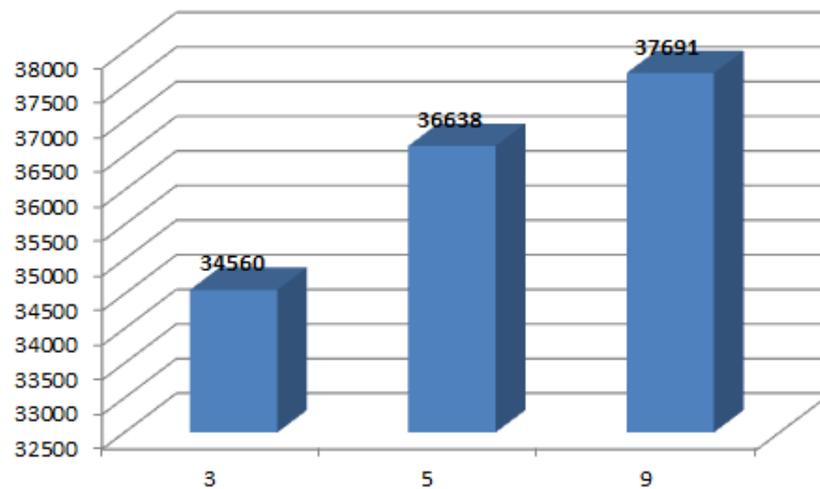


Рис. 2.3. Влияние фактора «Этажность» на цену объектов-аналогов 1 группы (г. Губкин)

Проанализируем ценовую ситуацию по фактору «Материал стен». В результате проведенного анализа влияния вышеуказанного фактора на цену объектов недвижимости, выявлено наличие зависимости, поэтому данный

ценообразующий фактор учитывался при расчетах массовыми методами оценки. В процессе анализа установлено, что объекты, расположенные в кирпичных домах, как правило, дороже по цене при прочих равных условиях, чем объекты, расположенные в домах из прочих материалов.

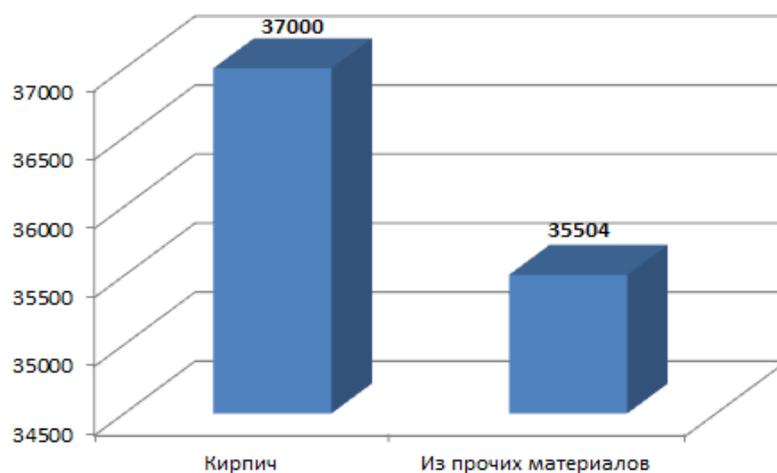


Рис. 2.4. Влияние фактора «Материал стен» на цену объектов-аналогов 1 группы (г. Губкин)

В процессе анализа ценовой ситуации по фактору «Год постройки» установлено, что в домах ранних годов постройки цены на объекты недвижимости ниже, а в домах, построенных в последние годы цены выше.

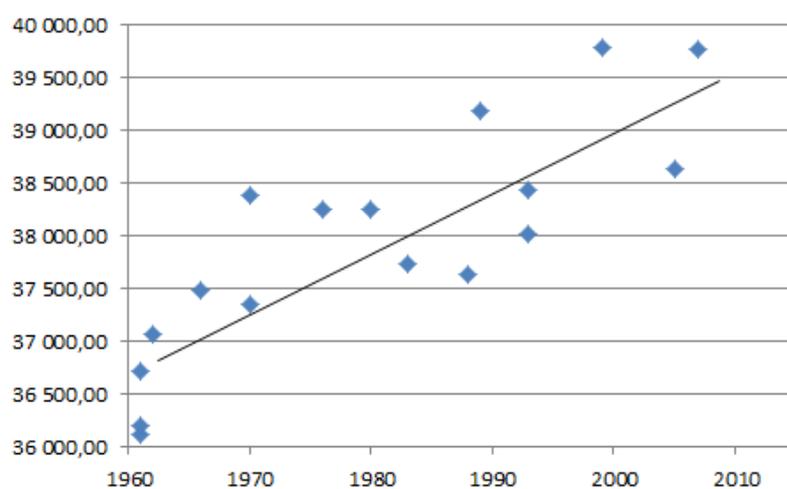


Рис. 2.5. Влияние фактора «Год постройки» на цену объектов-аналогов 1 группы (г. Губкин)

Исследования аналитических обзоров, а также произведенный анализ базы данных по объектам недвижимости позволяют сделать вывод, что на стоимость объектов недвижимости оказывают влияние факторы местоположения относительно муниципального района, городского округа, административного центра населенного пункта, а также факторы окружения, наличие или отсутствие инфраструктуры.

2.3. Факторы стоимости недвижимости для сельских населенных пунктов

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости сельских населенных пунктов, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития, транспортной инфраструктуры, коммунальной инфраструктуры, экологии, а так же физические факторы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости [23].

На рис. 2.6 показана рыночная стоимость объекта недвижимости в зависимости от принадлежности к муниципальному району городского округу, с указанием районов и средних значений стоимостей в сельских населенных пунктах.

Из анализа выборки следует, что принадлежность к определенному муниципальному образованию (муниципальному району, городскому округу) может оказывать влияние на стоимость объекта недвижимости. Данный фактор можно выделить как ценообразующий [21].

Однако стоит учесть, что на объекты недвижимости, относящиеся к разным сегментам рынка (группам/подгруппам), могут влиять разные факторы. Поэтому необходимо правильно учесть взаимодействие этих факторов в процессе проведения анализа рынка для оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости [25].

Таблица 2.6

Рыночная информация по объектам недвижимости сельских населенных пунктов в разрезе фактора стоимости (муниципальный район, городской округ)

Наименование муниципального района (городского округа)	Средняя стоимость 1 кв.м объектов недвижимости в сельских населенных пунктах, руб.
Алексеевский район и город Алексеевка	7017
Белгородский район	27315
Борисовский район	12338
Город Валуйки и Валуйский район	7127
Вейделевский район	10600
Волоконовский район	11019
Грайворонский район	8742
Губкинский ГО	8535
Ивнянский район	8504
Корочанский район	11030
Красненский район	7540
Красногвардейский район	6398
Краснояружский район	10739
Новооскольский район	5363
Прохоровский район	8848
Ракитянский район	9678
Ровеньский район	8509
Старооскольский ГО	7351
Чернянский район	13459
Шебекинский район и город Шебекино	10411
Яковлевский район	13003



Рис. 2.6. Рыночная стоимость объекта недвижимости в зависимости от принадлежности к муниципальному району

Состав ценообразующих факторов по сельским населенным пунктам приведен в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов

№ п/п	Наименования ценообразующих факторов
1	Муниципальный район, городской округ
2	Населенный пункт
3	Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ
4	Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа
5	Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы
6	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)
7	Наличие в населенном пункте магазина
8	Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы
9	Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения
10	Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения
11	Наличие в населенном пункте центральной канализации
12	Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения
13	Наличие в населенном пункте газоснабжения
14	Численность населения в населенном пункте
15	Численность населения в муниципальном районе, городском округе
16	Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе
17	Наименование дороги федерального (регионального) значения
18	Расстояние от населенного пункта до дороги федерального значения
19	Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта
20	Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием
21	Материал стен
22	Год постройки
23	Количество надземных этажей
24	Площадь земельного участка
25	Площадь

Таким образом, анализ и выбор ценообразующих факторов предполагает рассмотрение рынка группы объектов с точки зрения выявления минимально необходимого количества факторов, влияющих на цену объектов [НПБ 20]. Такой анализ проводится статистическими

методами с помощью опроса экспертов операторов рынка недвижимого имущества.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется следующим образом:

- определяется удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости путем подстановки значений ценообразующих факторов объектов недвижимости в статистическую модель расчета удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости;

- определяется удельный показатель кадастровой стоимости объектов оценки, включенных в перечень ветхих или аварийных объектов, путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки, рассчитанного путем построения статистических моделей, на корректировку на состояние объекта;

- определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости на площадь объектов недвижимости [15].

2.4. Сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями, действующими на дату формирования перечня

Рассчитанная кадастровая стоимость объектов недвижимости Белгородской области в среднем по сформированным группам соответствует сложившемуся уровню рыночных цен на объекты недвижимости на дату оценки.

По итогам расчета проведен анализ сопоставимости рыночной информации с полученными результатами в разрезе подгрупп объектов, кадастровая стоимость которых была определена на основе построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости [НПБ 21].

В Таблице 2.8 приводятся сравнительные данные в разрезе подгрупп объектов оценки минимальных, максимальных, средних показателей кадастровой стоимости и собранной ценовой информации.

Полученная кадастровая стоимость находится в диапазоне собранной ценовой информации. То, что полученные результаты отличаются от собранной ценовой информации, говорит о том, что объекты оценки по своим техническим характеристикам отличаются от объектов, представленных на рынке, как в лучшую, так и в худшую сторону [НПБ 24].

Также сравнивались данные в разрезе кадастровых районов по группам объектов оценки минимальных, максимальных, средних показателей кадастровой стоимости и собранной ценовой информации.

По второму туру оценки также был проведен анализ соответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации. Для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости путем построения статистической модели оценки проводилась группировка объектов, имеющих схожие характеристики. При этом объекты оценки, расположенные в районах с неразвитым или отсутствующим рынком недвижимости, объединялись в группы/подгруппы с объектами оценки, расположенными в районах с развитым рынком недвижимости, и оценка выполнялась на основании рыночной информации, представленной по подгруппе. Анализ полученных результатов определения кадастровой стоимости проводился на основе рыночной информации в целом по подгруппе, в которую входит этот объект сравнения.

Таблица 2.8

Анализ соответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации (1 тур)

Наименование группы	Наименование подгруппы	Удельные показатели рыночной стоимости, руб. кв.м.			Удельные показатели кадастровой стоимости, руб./кв.м.		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1 группа. Объекты многоквартирной жилой застройки	г.Белгород	29 310	66 913	52147	28 950	65 332	50667
	г.Старый Оскол и г. Губкин	16 062	49 059	35 192	16 085	46 383	33 341
	г. Строитель, г. Валуйки, г. Алексеевка, г. Шебекино, г. Новый Оскол, пгт. Разумное, пгт. Северный, пгт. Октябрьский, г. Новый Оскол, п. Дубовое, п. Майский, с.Таврово	13 476	56 089	35 367	13 041	55 814	33 907
	г. Бирюч, г. Короча, г. Грайворон, пгт. Борисовка, пгт. Ракитное, пгт. Чернянка, пгт. Пролетарский, пгт. Волоконовка, пгт. Томаровка, пгт. Прохоровка, пгт. Ивня, пгт. Красная Яруга, пгт. Ровеньки, пгт. Уразово, пгт. Вейделевка, пгт. Маслова Пристань, пгт. Яковлево, пгт. Пятницкое	5 037	41 683	27 927	6 480	39 616	21 823
	Сельские населенные пункты Белгородской области за исключением п. Дубовое, п. Майский, с.Таврово Белгородского района	4 013	35 360	23 707	4 758	34 764	23 112

Анализ соответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации(2 тур)

Наименование группы	Наименование подгруппы	Ценовая информация, руб. кв. метр			Кадастровая стоимость, руб./кв.м.		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1 группа. Объекты многоквартирной жилой застройки	г. Белгород	29 876	64 020	50 119	27 574	63 769	49 980
	г. Старый Оскол	26 729	44 389	38 088	27 092	44 297	38 134
	г. Губкин	27 134	39 918	36 147	27 185	39 775	36 289
	Прочие ГНП и ПГТ	22 563	45 521	35 879	7 922	45 512	37 727
	СНП	17 298	40 503	27 496	9 412	35 189	23 556
2 группа. Объекты индивидуальной жилой застройки	г. Белгород	16 544	48 343	33 381	16 832	45 086	32 551
	Прочие ГНП	11 528	39 375	22 787	5 743	39 120	22 374
	СНП	9 284	25 414	17 152	3 567	19 430	13 391
3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	г. Белгород	1 038	24 982	10 517	996	21 911	11 498

В целом, полученная кадастровая стоимость находилась в диапазоне собранной ценовой информации. То, что полученные результаты отличались от собранной ценовой информации, говорит о том, что объекты оценки по своим характеристикам отличаются от объектов, представленных на рынке.

Проведя сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки второго тура со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату формирования перечня, в разрезе муниципальных образований Белгородской области было установлено, что в целом по Белгородской области увеличение кадастровой стоимости объектов недвижимости составило 871 790 608 509,57 рублей (табл. 2.10).

Таблица 2.10

Анализ полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату формирования перечня

№ п/п	Муниципальное образование	Количество объектов	Кадастровая оценка 2-тур, руб.	Кадастровая оценка 1-й тур, руб.	Увеличение кадастровой стоимости, руб.	2-й тур / 1-й тур, раз
1	ГО Белгород	216 420	1 142 530 533 814.20	920 175 023 344.39	222 355 510 469.81	1.24
2	ГО Губкинский	82 945	245 443 322 473.86	168 593 017 551.61	76 850 304 922.25	1.46
3	ГО Старооскольский	170 350	670 998 027 792.46	456 467 527 751.20	214 530 500 041.26	1.47
4	Алексеевский муниципальный район	38 568	93 492 433 869.30	47 737 446 539.66	45 754 987 329.64	1.96
5	Белгородский муниципальный район	92 404	291 578 300 317.77	191 979 313 765.31	99 598 986 552.46	1.52
6	Борисовский муниципальный район	16 129	29 438 847 995.19	13 929 309 912.12	15 509 538 083.07	2.11
7	Валуйский муниципальный район	40 426	85 045 112 944.57	46 847 071 302.40	38 198 041 642.17	1.82
8	Вейделевский муниципальный район	15 049	27 182 277 912.78	17 143 329 211.54	10 038 948 701.24	1.59
9	Волоконовский муниципальный район	22 968	52 774 000 852.68	29 317 951 660.08	23 456 049 192.60	1.80
10	Грайворонский муниципальный район	15 610	28 585 542 740.44	14 373 880 411.78	14 211 662 328.66	1.99
11	Ивнянский муниципальный район	17 117	36 169 281 381.64	15 997 003 051.28	20 172 278 330.36	2.26
12	Корочанский муниципальный район	29 740	47 448 180 540.13	22 888 166 963.88	24 560 013 576.25	2.07
13	Красненский муниципальный район	6 337	9 986 206 959.87	4 213 289 689.97	5 772 917 269.90	2.37
14	Красногвардейский муниципальный район	20 602	36 074 866 082.58	17 892 091 846.79	18 182 774 235.79	2.02
15	Краснояржужский муниципальный район	10 244	19 988 290 005.25	10 471 215 326.79	9 517 074 678.46	1.91
16	Новооскольский муниципальный район	32 703	64 317 988 629.62	38 905 093 799.92	25 412 894 829.70	1.65
17	Прохоровский муниципальный район	23 245	40 521 102 547.03	22 384 693 845.31	18 136 408 701.72	1.81
18	Ракитянский муниципальный район	23 653	55 725 818 681.82	34 387 139 787.88	21 338 678 893.94	1.62
19	Ровеньский муниципальный район	15 050	27 178 532 714.54	15 186 661 306.74	11 991 871 407.80	1.79
20	Чернянский муниципальный район	23 542	41 883 718 986.89	20 649 436 513.58	21 234 282 473.31	2.03
21	Шебекинский муниципальный район	64 545	145 723 249 224.64	91 024 005 542.93	54 699 243 681.71	1.60
22	Яковлевский муниципальный район	43 571	104 534 401 654.05	69 192 215 634.48	35 342 186 019.57	1.51
	ИТОГО	1 021 249	3 296 743 281 643.02	2 424 952 673 133.45	871 790 608 509.57	1.36

Это в 1,36 раза выше, чем в предыдущем туре кадастровой оценки недвижимости в области. Общее количество оцениваемых объектов по первому туру оценки составило 757129 объектов, а по второму туру оценки составило 1 021 249 единиц.

В Красненском муниципальном районе наблюдается максимальный рост кадастровой стоимости недвижимости – в 2,37 раза, минимальный в городском округе «Белгород» - в 1,24 раза

ГЛАВА 3. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Принципы и проблемы оценки недвижимости для целей налогообложения

Переход к налогообложению жилой и нежилой недвижимости по рыночной стоимости следует отнести к проектам высокого уровня сложности и ответственности, так как это затрагивает не только интересы бизнеса, но и интересы всех живущих в России людей. Цена ошибок при реализации этого проекта может быть очень высокой для всех заинтересованных сторон – простых людей, бизнеса и власти [11].

Какие же принципы целесообразно заложить в систему налогообложения недвижимости Российской Федерации.

Ряд этих принципов:

1) налог на недвижимость должен основываться на ее рыночной стоимости. Наиболее приемлемым форматом должна быть рыночная стоимость в предположении о текущем использовании объекта недвижимости как наиболее эффективном;

2) выбор в качестве объекта налогообложения участка земли и расположенных на нем строений следует рассматривать как временную меру, так как, определяя в качестве объекта налогообложения строения, мы, по сути, устанавливаем налог на капитал, затрудняя приток инвестиций в недвижимость;

3) расчет налогооблагаемой стоимости должны осуществлять «государственные оценщики»;

4) предметом оспаривания со стороны налогоплательщиков должна быть величина оцениваемой стоимости. При этом в качестве консультантов при оспаривании налогооблагаемой базы должны выступать независимые от государства (частные) оценщики;

5) новая система налогообложения должна быть проста и наглядна. Модели должны быть адекватны местному рынку и имеющейся информации;

6) новая налоговая система должна гарантировать достоверность и справедливость налоговой базы и ее максимальную приближенность к ценам местного рынка недвижимости;

7) система налогообложения России должна быть децентрализована:

- оценка стоимости недвижимости для целей налогообложения должна осуществляться за счет бюджетов местных органов власти;

- налоговый сбор целесообразно регулировать за счет налоговых ставок, наделив в этом отношении максимальными полномочиями местные органы власти.

В разных странах система налогообложения недвижимости построена по-разному. Если ориентироваться на страны, в которых принята система налогообложения на основе рыночной стоимости, то системы различаются по тому, что выбрано в качестве объекта налогообложения: свободный или застроенный земельный участок [27].

С экономической точки зрения, налог на недвижимость необходим для того, чтобы у государства были средства, которые оно могло бы использовать как минимум на поддержание и развитие инфраструктуры населенных пунктов [НПБ 1].

Эти средства можно получить, облагая налогом землю и то, что на ней находится, – здания, строения и сооружения (объекты капитального строительства – ОКС) [НПБ 26].

На практике рыночная стоимость может быть определена методами массовой оценки с конечной точностью – всегда существует вероятность ошибки ее измерения. При этом последствия ошибок в сторону уменьшения и в сторону увеличения стоимости оказываются различными. При недооценке рыночной стоимости занижается налоговая база, при переоценке будут недовольны налогоплательщики со всеми вытекающими последствиями: апелляции, суды [НПБ 13].

С учетом необходимости прямых бюджетных затрат на сопровождение таких апелляций (рецензирование отчетов об оценке рыночной стоимости независимых оценщиков, оплата услуг юристов, судебные издержки) риски их возникновения должны быть минимальными [28].

Эти риски можно существенно снизить, если сделать кадастровую стоимость меньше рыночной путем умножения первой на некий понижающий налоговый коэффициент, рассчитываемый, например, исходя из точности оценки. В этом случае вероятность того, что рыночная стоимость, полученная методом индивидуальной оценки, будет выше, чем кадастровая стоимость, достаточно велика. Это позволит существенным образом уменьшить число обращений об оспаривании кадастровой стоимости. А недобор по налогу можно компенсировать изменением налоговой ставки [1].

Сегодняшняя практика в нашей стране выявила еще одну достаточно сложную проблему, связанную с информационным обеспечением процесса кадастровой оценки. К сожалению, в России сформировалась информационная база, в которой отсутствует необходимое количество сведений для идентификации технических характеристик объектов недвижимости [2].

Проблема оценки рыночной стоимости объекта капитального строительства заключается в том, что он не является полноценным объектом недвижимости, а лишь частью его. ОКС не покупаются и не продаются, а следовательно, не являются рыночным товаром. В связи с этим ОКС не может быть полноценным объектом рыночной оценки, так как не имеет аналогов на рынке недвижимости. Таким образом, для его оценки может быть использован крайне узкий арсенал методов: затратный метод расчета стоимости ОКС и, метод выделения. Метод выделения основан на определении стоимости улучшений путем вычитания из общей рыночной стоимости объекта недвижимости рыночной стоимости земли.

Для кадастровой оценки ОКС наиболее приемлемым вариантом остается оценка ОКС с использованием затратного подхода. В этом случае мы оцениваем участок земли и добавляем к получаемой стоимости остаточную стоимость ОКС. Это значит, что кадастровая оценка недвижимости будет основана на единственном из известных подходов к оценке стоимости – затратном подходе. Проанализируем преимущества и недостатки такого подхода. Главным преимуществом такого подхода является то, что нет необходимости заново выстраивать систему кадастровой оценки земли, так как эта система в основном уже выстроена [30].

Вторым преимуществом этой системы является то, что ОКС как отдельный объект оценки не является объектом недвижимости и, следовательно, не требует анализа наиболее эффективного использования [НПБ 18].

Третьим преимуществом этого подхода является то, что в России есть все необходимые условия для корректной оценки остаточной стоимости ОКС. Многие десятилетия в нашей стране в органах технической инвентаризации в отношении практически всех объектов недвижимости рассчитывалась инвентаризационная стоимость. Известно, что сегодня величина этой стоимости далеко не равноценна остаточной стоимости ОКС. Например, стоимость некоторых типов объектов недвижимости на порядок ниже их реальной остаточной стоимости. Однако важно, что в формулу расчета этой стоимости входят практически все данные, необходимые для расчета актуальной остаточной стоимости ОКС, которые давно используются в органах технической инвентаризации для расчета инвентаризационной стоимости. Следовательно, для корректного расчета остаточной стоимости ОКС необходимо изменить структуру модели расчета инвентаризационной стоимости, приблизив ее к структуре расчета остаточной стоимости как затрат на восстановления или замещения за вычетом накопленного износа.

Четвертым преимуществом этого подхода является то, что получаемая стоимость полностью согласуется с методологией оценочного затратного подхода.

При таком подходе к расчету стоимости ОКС финансовые затраты на оценку могут быть на порядки меньше затрат, которые необходимы для кадастровой оценки при использовании метода аналогов, который применяют сегодня оценщики, при том что точность этой оценки будет гораздо выше, чем стоимость при использовании метода аналогов. Важным обстоятельством является также то, что эта стоимость более понятна для налогоплательщиков и судей, что позволит уменьшить риск апелляций со стороны налогоплательщиков со всеми вытекающим отсюда последствиями. Недостатком затратного подхода является то, что при его использовании в рамках массовой оценки встает проблема оценки накопленного износа ОКС, который состоит из физического, функционального и экономического видов устаревания. Если первый (физический) можно посчитать, от второго можно отказаться, то экономический износ измерять необходимо, так как для многих регионов России характерен рынок недвижимости покупателя, при котором цены покупки недвижимости значительно ниже затрат на ее создание.

Для оценки этого износа в рамках технологии массовой оценки необходимо исследование местного рынка недвижимости. Этот анализ позволит выявить характерные для местного рынка зависимости между экономическим износом и экономикой региона оценки. Одним из таких параметров может быть, например, уровень доходов населения [32].

Итак, рассчитав остаточную стоимость ОКС и добавив к ней стоимость земельного участка, определив его площадь, например, по обрезу фундамента, можно получить стоимость единого объекта недвижимости.

Таким образом, для оценки ОКС предлагается использовать формулу для расчета инвентаризационной стоимости, предварительно

откорректировав ее так, чтобы при применении этой формулы можно было получить реальную строительную стоимость [39].

Такой подход позволит получить кадастровую стоимость недвижимости России, точность и достоверность которой будут не ниже точности и достоверности выполняемых сегодня оценок кадастровой стоимости недвижимости.

В основе нарастающего конфликта между требованиями к достоверности результатов кадастровой оценки и реальностью лежит отсутствие у государства, бизнеса и населения системной информации о происходящих на рынке недвижимости процессах. Это касается как собственно ценовой информации, так и информации об объектах недвижимости. Государство не владеет достаточным для проведения реальной политики в сфере земельно-имущественных отношений объемом сведений ни о техническом состоянии зданий, ни о размерах объектов недвижимости, их количестве и владельцах [26].

В этом отношении система государственной кадастровой оценки является одним из наиболее проблемных блоков в системе государственного регулирования социально-экономических процессов.

В 2011–2012 годах вся массовая оценка недвижимости (объектов капитального строительства проводилась фактически без методического обеспечения, а единственный приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, касающийся этого вопроса, датирован 2006 годом и относится к вопросам тестирования системы массовой оценки.

В настоящее время методологическое и методическое обеспечение работ по кадастровой оценке недвижимости не соответствует современному состоянию рынка.

Части единого объекта недвижимости не должны оцениваться на разную дату и различными оценщиками – это следует осуществлять в рамках одного контракта на кадастровую оценку. Проводя отдельно оценку земельных участков и находящихся на них иных объектов недвижимости

(еще и на разные даты), перейти к оценке единого объекта недвижимости невозможно даже гипотетически. Сейчас ни один из исполнителей работ по массовой оценке не может точно сказать, какая часть стоимости застроенного земельного участка было отнесена к зданию или помещению [29].

Должен быть создан механизм, позволяющий при оценке учитывать правовое качество земельного участка и других объектов недвижимости, которое определяется не конкретизированными и изменчивыми (их можно менять по желанию самих субъектов) частноправовыми характеристиками, а публично-правовыми режимами. Иначе говоря, создавать методику оценки единого объекта недвижимости можно только на основе формализации состояния земельного участка в соответствии с этапами улучшений, закрепленными в требованиях территориального планирования и правилах землепользования и застройки [НПБ 5].

Это позволит формировать систему кадастровой оценки с учетом двух основных характеристик объекта недвижимости – местоположение и вид использования. При одновременной систематизации различных видов использования с точки зрения целевого назначения (сельско- и лесохозяйственное, различного типа жилое, общественно-деловое, промышленно-производственное, складское, специальное и т. д.), как это классифицируется в Градостроительном кодексе Российской Федерации относительно основных и вспомогательных объектов капитального строительства, будет создана понятная владельцам недвижимости система группировки объектов оценки [НПБ 4].

Даже полное наполнение баз ЕГРН требуемыми сведениями об уникальных и дополнительных характеристиках объектов недвижимости совершенно недостаточно для идентификации большого числа таких объектов как объектов массовой оценки. Особенно это касается таких объектов капитального строительства, как объекты незавершенного строительства и сооружения.

В лучшем случае в базах ЕГРН есть следующие сведения, характеризующие сооружение: назначение, год ввода в эксплуатацию или завершения строительства. Достоверность учтенных сведений не соответствует поставленной задаче создания качественной налоговой базы.

Постоянное изменение законодательства, в том числе в области регистрации прав на недвижимое имущество и кадастра недвижимости при наличии специфических объектов учета (временно поставленные на учет, ранее учтенные, единое землепользование и т. п.), а также уникальность каждого объекта недвижимости превращают работу кадастрового оценщика в нереальное мероприятие, с точки зрения адекватной стоимости.

В систему кадастровой оценки ОКС не должны включаться и объекты незавершенного строительства. Результаты кадастровой оценки объектов незавершенного строительства показывают абсолютную недостоверность полученных данных. Подавляющая часть таких объектов вообще не ставится на кадастровый учет, а для тех из них, которые стоят на кадастровом учете, корректно определить кадастровую стоимость невозможно – нет никаких обязательных данных о них, кроме указания на отнесение их к такому виду объектов недвижимости. Более рациональным будет не пытаться присвоить таким объектам какую-нибудь величину стоимости [34].

В настоящее время существует объективная необходимость в долгосрочной перспективе:

- разработать систему менеджмента качества государственной кадастровой оценки недвижимости;
- следовать принципам обеспечения качества функционирования системы на всех этапах государственной кадастровой оценки недвижимости;
- заложить основы управления качеством для адаптации, развития и совершенствования массовой оценки недвижимости на уровне субъекта РФ.

3.2. Современные тенденции в оценочной деятельности: модернизация нормативно-правовой базы кадастровой оценки недвижимости

В 2016 году (03.07.2016 г.) был принят федеральный закон № 237 «О государственной кадастровой оценке», который определил новые направления в кадастровой оценке недвижимого имущества [НПБ 8].

С 1 января 2017 года закон вступил в силу. До вступления в силу нового закона определение кадастровой стоимости осуществляли независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирали региональные органы власти или органы местного самоуправления.

Два тура кадастровой оценки недвижимости (за исключением земельных участков), проведенные в Белгородской области выполнены соответственно «Ростехинвентаризация-федеральное БТИ» (г. Москва) (1 тур) и ООО «Земельные ресурсы» (г. Воронеж) (2 тур).

Оценщики сами выбирали и обосновывали подходы и методы, используемые для получения результата.

После завершения оценки региональные и муниципальные администрации утверждали ее результаты и передавали их в Росреестр. Росреестр отражал эти данные в государственном кадастре недвижимости. На современном этапе с введением ФЗ № 218 сведения о кадастровой стоимости недвижимости отражаются в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) [НПБ 7].

Новая система государственной кадастровой оценки предусматривает передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, создаваемым субъектом Российской Федерации. Ответственность за их работу возложена на региональные органы власти.

Закон предусматривает также применение на всей территории страны единой методики кадастровой оценки, основанной на принципах единообразия и обоснованности. Новый механизм кадастровой оценки

направлен на недопущение ошибок и, как следствие, на сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости [НПБ 25].

Росреестр уполномочен осуществлять надзор за деятельностью бюджетных учреждений. При этом в задачи Росреестра входит проведение мероприятий, направленных на недопущение ошибок в деятельности таких учреждений, а не на их выявление. В частности, ведомство обязано установить постоянное наблюдение за порядком действий бюджетных учреждений и органов власти в части проведения кадастровой оценки, и при наличии возможных недопустимых отклонений оперативно указывать на их наличие. Такие надзорные полномочия ведомства предусмотрены новым законом наравне с внутренним контролем качества оценки на региональном уровне. Таким образом, в законе предусмотрены механизмы для предупреждения возникновения ошибок, а также устранения их последствий максимально ориентированных на граждан (налогоплательщиков) [НПБ 10].

Ожидается, что с введением и применением нового закона увеличится поступление налогов. Причем увеличение должно произойти не в результате увеличения кадастровой стоимости или размера налоговых сборов, а в связи с вовлечением в хозяйственный оборот большего количества объектов недвижимости, ранее находившихся в тени, а также адекватной их кадастровой оценки.

Росреестр, как и сейчас, будет вносить в Единый государственный реестр недвижимости кадастровую стоимость объектов, полученную в результате государственной кадастровой оценки.

Положения закона не применяются к государственной кадастровой оценке и оспариванию результатов государственной кадастровой оценки, проведение которой начато до дня вступления в силу этого закона.

В целях реализации указанных норм Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» на территории Белгородской области создано ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области».

3.3. Система мониторинга рынка недвижимости в Белгородской области для целей кадастровой оценки

Для информационного обеспечения кадастровой оценки Росреестром был создан фонд данных, включающий исходные данные, результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости и данные мониторинга рынка недвижимости [НПБ 12].

Данные мониторинга рынка недвижимости представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Сводная таблица по видам объекта недвижимости Белгородской области (средняя удельная цена, руб./кв.м)

Годы	Виды недвижимости				
	Земельный участок	Здание	Объекты незавершенного строительства	Помещение	Сооружение
2011	24.29	10605.2	4789.37	31144.02	0
2012	323.99	12139.03	7405.23	35058.08	1333.33
2013	78.96	12498.24	0	36053.41	0
2014	208.24	2616.02	0	15168.03	0
2015	23.02	7499.13	0	7047.75	0

По данным таблицы наибольшие значения стоимости имеют здания и помещения.

Показатели рынка недвижимости по типу сделки с сайта Росреестра представлены в таблице 3.2.

Таблица 3.2

**Сводная таблица по типу сделки недвижимости Белгородской области
(средняя удельная цена, руб./кв.м)**

Годы	Типы сделок			
	Договор аренды	Договор дарения	Договор купли-продажи	Договор приватизации
2011	62.12	14240.15	25329.69	20488.84
2012	29.63	8870.65	28210.39	28455.32
2013	78.94	17661	28098.8	66.67
2014	14.47	50.88	8400.51	0
2015	23.86	18049.66	7476.76	0

Динамика рынка недвижимости по видам объектов в количественных показателях с сайта Росреестра представлена в таблице 3.3.

Таблица 3.3

**Сводная таблица по видам объекта недвижимости Белгородской области
(количество объектов)**

Годы	Виды недвижимости				
	Земельный участок	Здание	Объекты незавершенного строительства	Помещение	Сооружение
2011	82	7457	3	18622	0
2012	107	8666	3	19982	1
2013	72	1396	0	2737	0
2014	93	76	0	70	0
2015	30	17	0	18	0

Состояние рынка недвижимости по видам объектов в количественных показателях значений площади с сайта Росреестра в таблице 3.4.

**Сводная таблица по видам объекта недвижимости Белгородской области
(Среднее значение площади, кв.м)**

Годы	Виды недвижимости				
	Земельный участок	Здание	Объекты незавершенного строительства	Помещение	Сооружение
2011	121821.11	62.89	109.67	48.92	0
2012	3042618.04	63.53	128.67	48.31	45
2013	125804.88	64.44	0	49.21	0
2014	472507.35	97.78	0	52.16	0
2015	102162.03	515.59	0	68.06	0

Текущее состояние рынка недвижимости можно увидеть на сайте Росреестра. Так, применив фильтр «Белгородская область, любой административный район, 2019 год» и выбрав все виды недвижимости: земельные участки, здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства мы получаем диаграмму, отражающую распределение недвижимости по назначению и категории земель.

Непосредственные показатели, характеризующие рынок недвижимого имущества и его структуру в Белгородском районе нашей области за 2018 год можно увидеть на рис. 3.1.



Рис. 3.1. Структура рынка недвижимости по видам (Белгородский район)[24]

Также можно получить наглядную информацию о типах сделок. Кроме того, на сайте Росреестра в разделе «Мониторинг рынка недвижимости» доступна функция – «Просмотр данных на карте» по конкретным объектам недвижимого имущества, сведения о которых содержатся в соответствии с кадастровым номером в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

3.4 Функции областного государственного бюджетного учреждения

«Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области»

Распоряжением Правительства области от 26 декабря 2016 года №648-рп принято решение о создании областного государственного бюджетного учреждения «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» путем реорганизации Белгородского областного государственного унитарного предприятия «Региональный научно-производственный Центр «Одно окно» [НПБ 29].

ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» создано в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и с 2017 года является специализированным учреждением в сфере кадастровой оценки.

Учреждение осуществляет следующие основные виды деятельности:

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

- предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;
- рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения;
- иная деятельность в соответствии с законодательством о государственной кадастровой оценке.

На рисунке 3.2 схематично представлены функции бюджетного учреждения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области».

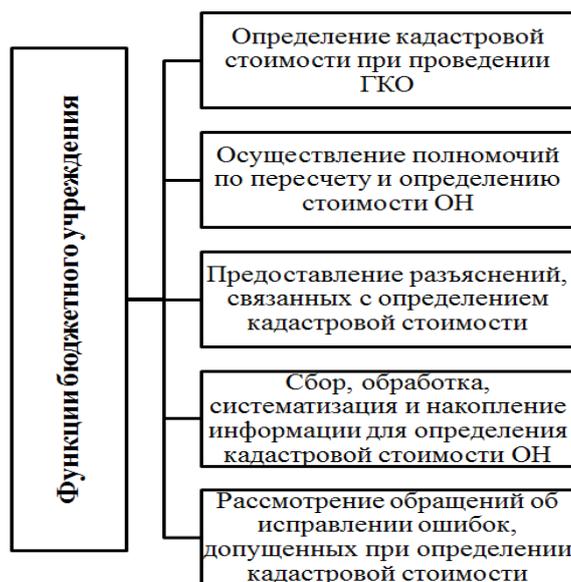


Рис. 3.2. Функции бюджетного учреждения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области»

Законом установлен «переходный период» до 2020 года, в течение которого субъекты Российской Федерации должны создать соответствующие бюджетные учреждения и перейти на новую систему проведения государственной кадастровой оценки. На этот период вводится «мораторий»

на проведение новых кадастровых оценок согласно ранее действовавшему порядку, установленному Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Данные нормы содержит Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

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

Для юридических лиц налог на недвижимость от кадастровой стоимости уплачивался уже в 2016 году, но он был введен только для объектов торгового, офисного назначения, бытового обслуживания и общественного питания [14].

Учитывая, что кадастровая стоимость зданий, помещений, сооружений на территории Белгородской области начала применяться для целей налогообложения с 1 января 2016 года, на эту дату и фиксируется ее размер на «переходный» период для объектов капитального строительства.

Федеральным законодательством предусматривается, что работники бюджетного учреждения будут нести дисциплинарную и административную ответственность за результаты определения кадастровой стоимости. При этом надзор за соблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, а также за методологией определения кадастровой стоимости возложен на Росреестр.

С 2016 года изменилась и сама методика определения кадастровой стоимости в связи с вступлением в силу положений приказа Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2016 года № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», которые впоследствии подвергались редакции (Методические указания о государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226 (в ред. от 09.08.2018 г. № 419) [НПБ 22].

Теперь при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков будут учитываться экономические, экологические и социальные факторы региона, такие как уровень жизни населения, процент миграции, социальный состав жителей, инфляция, уровень ВВП субъекта РФ, наличие источников, загрязняющих природную среду. Будет учитываться, прежде всего, фактическое использование объекта оценки, а не его наиболее эффективное использование, как оценивалось ранее [20].

В связи с данными изменениями в законодательной базе, будет проведена повторная оценка бюджетным учреждением всех объектов недвижимого имущества по Белгородской области для определения адекватной кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Собственникам земельных участков и объектов недвижимости предоставлена возможность на подготовительном этапе проведения государственной кадастровой оценки предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости, подавать замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости в период его общественного обсуждения, а также подавать обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости [38].

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

Бюджетному учреждению придется проводить переоценку всех видов недвижимости, для того, чтобы установить соответствующую кадастровую стоимость объектов недвижимости, а также устранить ошибки в определении стоимости прошлых лет.

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

В большинстве регионов государственные бюджетные учреждения, осуществляющие кадастровую оценку недвижимого имущества, уже созданы, однако в некоторых субъектах учреждения подобного профиля деятельности будут сформированы только к 2020 году. Решение о том, когда именно переходить на новые правила, принимают регионы. Большинство регионов основывают данные бюджетные учреждения на базе «Центра технической инвентаризации и землеустройства», поскольку есть недостаток в финансировании данного проекта.

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

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

Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» в соответствии с новой законодательной базой в 2018 году провели кадастровую оценку

земель сельскохозяйственного назначения (отчет № 31-СХ-2018 от 19.10.2018) и земель водного и лесного фонда Белгородской области (отчет № 31-ЛФ-ВФ-2018 от 06.11.2018). Виды объектов недвижимости – земельные участки. Заказчик выполнения работ Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области в соответствии с распоряжениями Правительства Белгородской области: «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области» (от 07.08.2017 № 379-рп) и «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель водного и лесного фондов на территории Белгородской области» (от 14.08.2017 № 387-рп). Утвержденные результаты определения кадастровой стоимости вышеуказанных земельных участков на территории Белгородской области вступили в силу с 1 января 2019 года.

Распоряжения Правительства Белгородской области от 20 августа 2018 года: № 437-рп «О проведении государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения и № 436-рп «О проведении государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Белгородской области» определили перспективные для кадастровой оценки виды недвижимого имущества на 2019 год.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате исследования были выявлены основные проблемы при оценивании недвижимости в Белгородской области на основе сравнительного анализа двух туров кадастровой оценки объектов недвижимого имущества.

Были проведены характеристики технологических этапов оценки объектов недвижимого имущества по турам. Мы составили общую организационно-технологическую схему выполнения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости Белгородской области, за исключением земельных участков.

Коротко содержание работ состоит из следующих этапов:

1. Заключение договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости Белгородской области, за исключением земельных участков.
2. Распределение объектов недвижимости на территории Белгородской области по группам.
3. Сбор и анализ исходной информации.
4. Выбор модели оценки для каждой группы.
5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе групп.
6. Определение средних значений удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе кадастровых кварталов; населенных пунктов; муниципальных районов (городских округов); по Белгородской области.
7. Составление проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Белгородской области и организация размещения его в АИС ФД ГКО.
8. Составление отчета об определении кадастровой стоимости ОН на территории Белгородской области и проведение экспертизы этого отчета, в том числе при необходимости повторной, саморегулируемой

организацией оценщиков, членами которой являются исполнители услуг – оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Для решения второй задачи исследования были проанализированы ценообразующие факторы для городских и сельских населенных пунктов Белгородской области, которые сгруппированы в таблицы. Более детально изучалось влияние четырех групп ценообразующих факторов (расстояние от объекта до остановок общественного транспорта; этажность; материал стен; год постройки) на цену объектов-аналогов 1 группы (г. Губкин). На основе анализа получены графические виды зависимости стоимости недвижимости от вышеуказанных ценообразующих факторов.

В ходе сравнительного анализа двух туров оценки на территории Белгородской области установлено, что кадастровая стоимость находилась в диапазоне собранной ценовой информации. Проведя сравнение полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки второго тура со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату формирования перечня, в разрезе муниципальных образований Белгородской области было установлено, что в целом по Белгородской области увеличение кадастровой стоимости объектов недвижимости составило 871 790 608 509,57 рублей. Это в 1,36 раза выше, чем в предыдущем туре кадастровой оценки недвижимости в области. Общее количество оцениваемых объектов по первому туру оценки составило 757 129 объектов, а по второму туру оценки составило 1 021 249 единиц.

В Красненском муниципальном районе наблюдается максимальный рост кадастровой стоимости недвижимости – в 2,37 раза, минимальный в городском округе «Белгород» - в 1,24 раза.

Рассчитанная кадастровая стоимость объектов недвижимости Белгородской области в среднем по сформированным группам соответствует сложившемуся уровню рыночных цен на объекты недвижимости на дату оценки.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Белгородской области после их утверждения нормативным актом исполнительной власти субъекта Российской Федерации используются для целей налогообложения. Возможным вариантом применения кадастровой стоимости также является использование ее в качестве базы для расчета выкупных цен и арендных платежей за объекты недвижимости в связи с тем, что в настоящее время это единственный показатель, максимально приближенный к уровню рыночных цен и рассчитанный для всей территории Российской Федерации.

Проблемы, влияющие на качество кадастровой оценки:

- проблема, связанная с информационным обеспечением, в котором отсутствует необходимое количество сведений для идентификации технических характеристик объектов недвижимости.
- проблема оценки накопленного износа ОКС. Необходимо исследование местного рынка недвижимости. Этот анализ позволит выявить характерные для местного рынка зависимости между экономическим износом и экономикой региона оценки.
- Части единого объекта недвижимости не должны оцениваться на разную дату и различными оценщиками – это следует осуществлять в рамках одного контракта на кадастровую оценку.
- В систему кадастровой оценки ОКС не должны включаться объекты незавершенного строительства. В рамках массовой оценки оценить их стоимость не реально.

Результаты кадастровой оценки объектов незавершенного строительства показывают абсолютную недостоверность полученных данных. Подавляющая часть таких объектов вообще не ставится на кадастровый учет, а для тех из них, которые стоят на кадастровом учете, корректно определить кадастровую стоимость невозможно – нет никаких обязательных данных о них, кроме указания на отнесение их к такому виду

объектов недвижимости. Более рациональным будет не пытаться присвоить таким объектам какую-нибудь величину стоимости.

Предложения по совершенствованию системы кадастровой оценки объектов недвижимости:

1. разработать систему менеджмента качества государственной кадастровой оценки недвижимости;
2. следовать принципам обеспечения качества функционирования системы на всех этапах государственной кадастровой оценки недвижимости;
3. заложить основы управления качеством для адаптации, развития и совершенствования массовой оценки недвижимости на уровне субъекта РФ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Безруков, В. Б. Налогообложение недвижимости: монография / В. Б. Безруков, М. Н. Дмитриев, А. В. Пылаева. Н. Новгород: Издательство ННГАСУ, 2011. - 137 с.
2. Болдырев, В.А. Оценка актов публичной власти и размера кадастровой стоимости земельных участков в судебной практике // Российская юстиция / В.А. Болдырев. – М.: Юрист, 2011. – 167 с.
3. Борис, Е.А. Апробация методики кадастровой оценки объектов недвижимости, основанной на принципах индивидуальной оценки / Е.А. Борис // Омский научный вестник. . – 2014. – № 5(132). – С. 54-57.
4. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Том 4. Оценка земель: учеб. пособие для вузов / А.А. Варламов. – М: КолоСС, - 2006. – 463с.
5. Варламов, А.А. Том 5. Оценка земли и иной недвижимости: учеб. пособие для вузов / А.А. Варламов. – М: КолоСС, - 2006. – 265с.
6. Варламов, А.А. Основы кадастра недвижимости: учебник для вузов / А.А. Варламов, С.А. Гальченко – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 224 с.
7. Волович, Н.В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости. / Н.В. Волович // Вопросы имущественной политики. – 2014. – Часть 1. № 6(153). – С. 71-89.
8. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 369 с.
9. Грибовский, С.В. Предложения по созданию методики оценки недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский. – «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 4 (105) 2009. – С. 26 - 31.
10. Грибовский, С.В. О Концепции оценки недвижимости для целей налогообложения: состояние и перспективы / С.В. Грибовский, Л.А. Лейфер,

Е.И. Нейман. – «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 6 (105) 2010. – С. 26 - 31.

11. Грибовский, С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский. – «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 2 (125) 2012. – С. 54 - 63.

12. Есипов, В.Е. Оценка бизнеса. / В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова. – СПб.: Питер, 2016. – 385 с.

13. Иванова, Е.М. Оценка стоимости недвижимости. / Иванова, Е.М. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.

14. Каминский, А.С. Анализ практики оценки недвижимости / А.С. Каминский, Ю.К. Страхов, Е.М. Трешер. – «Международная академия оценки и консалтинга», 2014. – 126 с.

15. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. - М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.

16. Киндеева, Е. А. Недвижимость. Права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. - М.: Юрайт, 2013. - 816 с.

17. Коростелев, С. П. К вопросу методологии кадастровой оценки недвижимости / С. П. Коростелев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 11. – С. 5-12.

18. Коростелев, С.П. Массовая оценка стоимости недвижимости: учебно-методическое пособие по курсу «Практика оценки стоимости недвижимости» / С.П. Коростелев, В.И. Нилиповский М.: ГУЗ, 2009 – 214 с.

19. Кресникова, Н.И. Институциональная основа оценки недвижимости в России / Н.И. Кресникова // Вестник Росреестра. – 2011. – № 3(9). – С. 19-25.

20. Кузьминов, Н.В. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации / Н.В. Кузьминов. – М.: Анкил, 2015. – 68 с.

21. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика / Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, З.А. Кашникова – Нижний Новгород., 2014. – 167 с.
22. Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2009. - 432 с.
23. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), подлежащих государственной кадастровой оценке. – М: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012 г. – 116 с.
24. Мониторинг рынка недвижимости. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka> – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
25. Наназашвили, И.Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. – М.: Архитектура-С, 2005. – 322 с.
26. Основы оценки стоимости имущества: учебник / под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. – 272 с.
27. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2005. – 494 с.
28. Пылаева, А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости: монография / А.В. Пылаева. – Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2012. – 276 с.
29. Пылаева, А.В. Обеспечение качества кадастровой оценки недвижимости. / А.В. Пылаева // Вопросы имущественной политики. – 2012. –№ 10(133). – С. 65-72.
30. Симионова, Н.Е. Методы оценки имущества / Н.Е. Симионова. – Ростов н/Д: Феникс, 2010. – 362 с.
31. Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014. С. 27–63.

32. Стерник, Г. М. Оценка недвижимости на основе методологии дискретного пространственно-параметрического моделирования рынка / Г. М. Стерник. – М., 2016. – С. 13–25.
33. Табакова, С.А. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 144 с.
34. Табакова, С.А. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 201 с.
35. Табакова, С.А. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 201 с.
36. Табакова, С.А. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» / С.А. Табакова, А.В. Дидковская. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014. – 183 с.
37. Трифонов, А.В. Некоторые проблемы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости. / А.В. Трифонов // Вопросы имущественной политики. – 2018. – № 10(185). – С. 11-17.
38. Хотько, А.В. Кадастровая оценка земли приобретает рыночную основу / А.В. Хотько. – М.: Юрист, 2010. – 238 с.
39. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости. / Е.Е. Яскевич. – М: Техносфера, 2011. – 504 с.

Объекты нежилой недвижимости

Назначение объекта недвижимости	Отличительная характеристика			Название группы	
Нежилые	объекты, приносящие доход	коммерческая недвижимость	торговая недвижимость	Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая объекты многофункционального назначения	
			административно-офисная недвижимость	Объекты офисно-делового назначения	
			объекты временного проживания	гостиницы	Объекты, предназначенные для временного проживания
			рекреационная недвижимость	Объекты санаторно-курортного назначения	
		создающие условия для получения дохода	Промышленная недвижимость	Объекты производственного назначения	
	объекты, не приносящие доход	гаражи		Объекты, предназначенные для хранения транспорта	
		объекты садового, огородного и дачного строительства		Объекты садового, огородного, дачного строительства	
		социальные объекты		Объекты социальной инфраструктуры	
		специализированная недвижимость		Объекты портов, вокзалов, станций	
		сооружения		Сооружения	
-	-		Объекты иного назначения		

Ценовая информация по объектам многоквартирной и жилой застройки

Наименование группы	Наименование подгруппы	Удельные показатели рыночной стоимости, руб. кв.м.		
		Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1 группа. Объекты многоквартирной жилой застройки	г.Белгород	29 310	66 913	52147
	г.Старый Оскол и г. Губкин	16 062	49 059	35 192
	г. Строитель, г. Валуйки, г. Алексеевка, г. Шебекино, г. Новый Оскол, пгт. Разумное, пгт. Северный, пгт. Октябрьский, г. Новый Оскол, п. Дубовое, п. Майский, с.Таврово	13 476	56 089	35 367
	г. Бирюч, г. Короча, г. Грайворон, пгт. Борисовка, пгт. Ракитное, пгт. Чернянка, пгт. Пролетарский, пгт. Волоконовка, пгт. Томаровка, пгт. Прохоровка, пгт. Ивня, пгт. Красная Яруга, пгт. Ровеньки, пгт. Уразово, пгт. Вейделевка, пгт. Маслова Пристань, пгт. Яковлево,	5 037	41 683	27 927
	Сельские населенные пункты Белгородской области за исключением п. Дубовое, п. Майский, с.Таврово Белгородского района	4 013	35 360	23 707
2 группа. Объекты индивидуальной жилой застройки	г.Белгород	2 228	45 663	25 820
	Все населенные пункты Белгородского района Белгородской области	10 035	68 206	29 331
	Крупные ГНП: г.Старый Оскол, г. Губкин, г. Строитель, г. Валуйки, г. Алексеевка, г. Шебекино, г. Новый Оскол	1 247	30 584	14 551
	Мелкие ГНП и СНП: г. Бирюч, г. Короча, г. Грайворон, пгт. Борисовка, пгт. Ракитное, пгт. Чернянка, пгт. Ивня	761	21 769	12 137

Распределение объектов по назначению в разрезе муниципальных районов (фрагмент таблицы) (2 тур)

Наименование муниципального района (городского округа)	1 группа. Объекты многоквартирной жилой застройки	2 группа. Объекты индивидуальной жилой застройки	3 группа. Объекты, предназначенные для хранения транспорта	4 группа. Объекты садового, огородного, дачного строительства	5 группа. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения	6 группа. Объекты, предназначенные для временного проживания	7 группа. Объекты офисно-делового назначения	8 группа. Объекты санаторно-курортного назначения	9 группа. Объекты производственного назначения	10 группа. Объекты социальной инфраструктуры	11 группа. Объекты портов, вокзалов, станций	12 группа. Объекты иного назначения	13 группа. Сооружения	Всего
Белгородский муниципальный район	19128	26301	3689	499	528	6	58	20	1576	353	17	3062	1005	56246
Борисовский муниципальный район	1688	9406	325	25	179	1	38	41	370	167	2	607	153	13002
Вейделевский муниципальный район	1049	8387	327		235	5	38		613	226	5	206	172	11263
Волоконовский муниципальный район	1729	14961	309	15	292	2	31	8	878	266	7	633	530	19661
Городской округ Город Белгород	121451	18574	19966	74	848	27	452	7	3781	616	15	3931	5185	174927
Губкинский городской округ	21913	19203	10417	570	506	25	113	18	2524	471	22	1197	2402	59381
Ивнянский муниципальный район	1062	8142	150		217	2	62	1	666	125	2	398	375	11202
Итого по субъекту	277932	326641	52865	3440	7712	121	1906	473	29460	6614	171	29409	20385	757129

Приложение 5

Количество объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценке в разрезе муниципальных районов (городских округов) на территории Белгородской области (1 тур оценки)

№ п/п	Учетный номер кадастрового района	Наименование муниципального района (городского округа)¹	Количество объектов недвижимости
1	31:00	Условный кадастровый район	10
2	31:01	Ивнянский район	11209
3	31:02	Прохоровский район	18000
4	31:03	Губкинский район	20865
5	31:04	г.Губкин	38625
6	31:05	Старооскольский район	20460
7	31:06	г.Старый Оскол	91578
8	31:07	Красненский район	4022
9	31:08	Чернянский район	20854
10	31:09	Корочанский район	23247
11	31:10	Яковлевский район	31039
12	31:11	Ракитянский район	17670
13	31:12	Краснояржужский район	7640
14	31:13	Грайворонский район	11430
15	31:14	Борисовский район	13006
16	31:15	Белгородский район	56529
17	31:16	г.Белгород	175016
18	31:17	Шебекинский район	30918
19	31:18	г. Шебекино	22452
20	31:19	Новооскольский район	24041
21	31:20	Волоконовский район	19670
22	31:21	Красногвардейский район	16115
23	31:22	Алексеевский район	11195
24	31:23	г.Алексеевка	17211
25	31:24	Ровеньский район	11020
26	31:25	Вейделевский район	12040
27	31:26	Валуйский район	15104
28	31:27	г. Валуйки	16163
		ИТОГО	757129

Приложение 6

Перечень источников рыночной информации

№ п/п	Наименование	Формат предоставления сведений	Периодичность публикаций
1	База данных о зарегистрированных сделках с объектами недвижимости, предоставленная Управлением Росреестра по Белгородской области	электронный	нерегулярный
2	База данных ООО «ГКР» (Исходная рыночная информация)	электронный	разовая

Организационно-технологическая схема выполнения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости Белгородской области, за исключением земельных участков

