

РОСЖЕЛДОР
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный университет путей сообщения»
(ФГБОУ ВО РГУПС)

Кафедра: Изыскания, проектирование и строительство железных дорог

Допустить к защите в ГЭК:

Зав. кафедрой ИПС, к.т.н., доц.

 Ревякин А.А.

«07» 06 2023 г.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
ПРОЦЕДУРЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Пояснительная записка к выпускной квалификационной работе
по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
профиль «Управление недвижимостью»

СЗ 16.01.02-ПЗ

Студент группы СЗБ-4-017



В. Н. Бура

Руководитель выпускной квалификационной
работы

к.э.н., доцент



О. Н. Соболева

Консультанты:

к.т.н., доцент



И. Н. Редичкин

Научный консультант

к.т.н., с.н.с. научно-образовательного центра

«Диагностика объектов инженерной
инфраструктуры» НИЧ



М. В. Окост

Нормоконтроль

к.э.н., доцент



О. Н. Соболева

2023

РОСЖЕЛДОР
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный университет путей сообщения»
(ФГБОУ ВО РГУПС)

Строительный факультет, кафедра
«Изыскания, проектирование и
строительство железных дорог»
Направление подготовки:
«Землеустройство и кадастры»

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой ИПС, к.т.н., доц.
 Ревякин А. А.
«19» _____ 01 _____ 2023 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу

Студенту гр. СЗБ-4-017 Бура Виктории Николаевне.

Тема работы: Нормативно-правовое регулирование процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Утверждена приказом по университету от «19» января 2023 г. № 83/ОС.

Срок сдачи студентом законченного проекта: «01» июня 2023г.

Основной руководитель: к.э.н., доц. Соболева Ольга Николаевна

1. Исходные данные к проекту:

- 1) объект оценки – земельный участок с кадастровым номером 23:43:0430001:У89, площадью 25 031 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение;
- 2) правовая документация на объект оценки;
- 3) цель оценки – оспаривание кадастровой стоимости.

2. Содержание расчетно-пояснительной записки (дать перечень вопросов, подлежащих разработке):

цели, задачи и актуальность темы исследования; историко-правовой анализ государственной кадастровой оценки (ГКО); понятие и принципы ГКО, этапы проведения ГКО, подходы и методы при проведении ГКО; актуальный порядок оспаривания кадастровой стоимости, исследование причин

необходимости оспаривания кадастровой стоимости, анализ типичных ошибок и проблем, возникающих в процедуре; определение рыночной стоимости объекта исследования с целью пересмотра величины кадастровой стоимости.

3. Перечень графических материалов с точным указанием чертежей.

- Принципы и этапы проведения ГКО.
- Подходы и методы ГКО.
- Обобщенные сведения о рассмотрении споров в комиссиях при Росреестре.
- Обобщенные сведения о рассмотрении споров в судах.
- Причины оспаривания кадастровой стоимости.
- Краткая характеристика объекта исследования.
- Оценка рыночной стоимости объекта исследования.

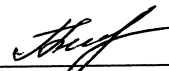
Основной руководитель _____
Дата выдачи задания



О. Н. Соболева
«06» февраля 2023 года

Задание принял к исполнению _____

06.02. 2023



(дата и подпись студента)



ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
«РОСКАДАСТР»
(ППК «Роскадастр»)

ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ
«РОСКАДАСТР»
ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Филиал ППК «Роскадастр» по Ростовской области)

МЕЖРАЙОННЫЙ ОТДЕЛ

Береговая ул., д.11/1,
г. Ростов-на-Дону, 344082,
тел. (863) 210-70-08
e-mail: fgu6144@61.kadastr.ru

ОКПО 51141529 ОГРН 1227700700633
ИНН/КПП 7708410783/616643001

№ _____

На № _____ от _____

Декану Строительного факультета
ФГБОУ ВО РГУПС
к.т.н., доц. Карпачевскому В.В.

Уважаемый Вячеслав Вадимович!

Прошу Вас поручить студентке гр. СЗБ-4-017 Бура В.Н. выполнить выпускную квалификационную работу на тему: «Нормативно-правовое регулирование процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости». При разработке указанной темы прошу рассмотреть нормативно-правовую базу государственной кадастровой оценки и оспаривания стоимости объектов недвижимости, а также рассмотреть их преимущества и недостатки, возникающие в процессе ошибки и проблемы и внести свои предложения и замечания по данному вопросу.

Заместитель начальника отдела

С.Ю. Бегишева



ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
«РОСКАДАСТР»
(ППК «Роскадастр»)
ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ
«РОСКАДАСТР»
ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Филиал ППК «Роскадастр» по Ростовской области)
МЕЖРАЙОННЫЙ ОТДЕЛ
Береговая ул., д.11/1.
г. Ростов-на-Дону, 344082.
тел. (863) 210-70-08
e-mail: fg6144@61.kadastr.ru
ОКПО 51141529 ОГРН 1227700700633
ИНН/КПП 7708410783/616643001

Декану Строительного факультета
ФГБОУ ВО РГУПС
к.т.н., доц. Карпачевскому В.В.

№ _____
На № _____ от _____

Уважаемый Вячеслав Вадимович!

Выпускная квалификационная работа студентки гр. СЗБ-4-017 Бура В. Н. на тему: «Нормативно-правовое регулирование процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости» была изучена специалистами нашего отдела. Выводы и результаты исследования интересны и актуальны, и будут нами использованы при рассмотрении государственной кадастровой оценки и принятии решений по вопросам оспаривания стоимости объектов недвижимого имущества.

Полученные результаты имеют практическую значимость и приняты к внедрению.

Заместитель начальника отдела

С.Ю. Бегишева

Реферат

Пояснительная записка 63 страницы, 17 рисунков, 7 таблиц, 32 источника, 7 чертежей.

ГОСУДАСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА, ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ, НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ.

В выпускной квалификационной работе в соответствии с заданием была дана характеристика кадастровой стоимости как одной из основ налогообложения недвижимости, изучены принципы, методы и требования, предъявляемые к проведению ГКО, а также проанализированы проблемы современной системы кадастровой оценки недвижимости и оспаривания кадастровой стоимости. В дальнейшем полученные результаты потребуются при проведении процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости и установлении её в размере рыночной.

Содержание

Введение.....	8
1 Теоретические и правовые основы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в РФ.....	11
1.1 Историко-правовой анализ законодательства в области государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.....	11
1.2 Понятие и принципы государственной кадастровой оценки.....	14
1.3 Этапы проведения государственной кадастровой оценки.....	17
1.4 Подходы и методы проведения государственной кадастровой оценки....	19
2 Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости.....	22
2.1 Актуальный порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.....	22
2.2 Анализ сведений о рассмотрении споров в комиссиях и суде.....	24
3 Исследование причин необходимости оспаривания кадастровой стоимости.....	33
3.1 Анализ типичных ошибок, возникающих в ходе процедуры.....	33
3.2 Проблемы, возникающие при определении и оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости	34
4 Определение рыночной стоимости объекта исследования с целью пересмотра величины кадастровой стоимости.....	37
4.1 Основные характеристики объекта исследования.....	37
4.2 Процедура установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта исследования.....	40
4.3 Вывод и оценка результатов.....	56
Заключение.....	58
Список использованных источников.....	59
Приложения.....	64

Введение

Государственная кадастровая оценка (далее ГКО) весьма актуальна в настоящее время и повсеместно проводится в Российской Федерации. Кадастровая стоимость объектов недвижимости является результатом процедуры и используется как налоговая база для расчета налога на имущество и земельный налог, что часто становится причиной споров между гражданами и государством. Оценка большого количества объектов недвижимости для определения кадастровой стоимости в краткие сроки приводит к ряду проблем, таких как сложности в привлечении опытных оценщиков, низкое качество исходных данных и недостаточный контроль со стороны местных властей. Эти проблемы отрицательно влияют на экономическую безопасность государства, так как приводят к недополучению налоговых доходов в бюджет Российской Федерации.

Несмотря на последние изменения в законодательстве, все еще существуют недостатки и пробелы в данном правовом институте, что приводит к неоднозначному толкованию и применению правовых норм на практике. Эти проблемы требуют более глубокого научного исследования и выявления проблем, с которыми сталкиваются физические и юридические лица при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости..

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что ГКО, проводимая на основе методологии массовой оценки, может приводить к определению кадастровой стоимости, не соответствующей рыночной цене, которая может быть рассчитана при индивидуальной оценке объекта. Из-за этого возникает необходимость оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Цель выпускной квалификационной работы: изучение возможности оспаривания кадастровой стоимости в случае ее необъективного завышения.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- раскрыть сущность понятия государственной кадастровой оценки;
- рассмотреть процедуру оспаривания результатов определения кадастровой стоимости;
- провести анализ причин необходимости оспаривания кадастровой стоимости;
- выполнить обоснование изменения установленной кадастровой стоимости в размере рыночной для исследуемого объекта.

Для выполнения работы использовались различные методы, такие как качественные и количественные методы исследования, метод сравнительной единицы и метод анализа данных.

Объектом исследования в выпускной квалификационной работе является земельный участок с кадастровым номером 23:43:0430001:У89, площадью 25 031 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение.

Предметом исследования выступает методика и процедура определения рыночной стоимости объекта исследования с целью пересмотра величины кадастровой стоимости.

По результатам выполненных исследований опубликовано 3 научные статьи:

1. Бура, В.Н. Изменения в процедурах определения и оспаривания кадастровой стоимости / В.Н. Бура, О.Н. Соболева // Инновационные технологии в строительстве и управление техническим состоянием инфраструктуры : сб.науч.тр. - Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2021. - С.20-23.

2. Бура, В.Н. Проблемы, возникающие при определении и оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости / В.Н. Бура, Л.П. Буц, О.Н. Соболева // Инновационные технологии в строительстве и управление техническим состоянием инфраструктуры : сб.науч.тр. - Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2021. - С.16-19.

3. Бура, В.Н. Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков разных видов разрешённого использования / В.Н. Бура, О.Н. Соболева // Транспорт: наука, образование, производство (Транспорт-2021): сб.науч.тр. в 4 т. Т.1. - Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2021. - С.229-233.

1 Теоретические и правовые основы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в РФ

1.1 Историко-правовой анализ законодательства в области государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», регулирующий отношения, возникающие при проведении ГКО на территории России, принят в рамках совершенствования процедур определения кадастровой стоимости [4].

Начало соответствующему регулированию было положено с изданием Постановлений Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и от 8 апреля 2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [5,6]. Указанные нормативные акты установили периодичность проведения оценки и принципы определения кадастровой стоимости земель в соответствии с их целевым назначением и использованием. Кроме того, эти нормативы определили полномочия органов государственной власти при проведении государственной кадастровой оценки земель. Первым нормативно-правовым актом законодательства России об оценочной деятельности является федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности») [2]. Он был принят государством для регулирования и контроля правоотношений сторон во время проведения оценки субъектов или объектов недвижимости. Кроме того, закон регламентирует процессы и мероприятия, проводимые во время оценки.

В 2007 году изменения корректируют закон № 135-ФЗ об оценочной деятельности, а именно: для выполнения ряда своих функций в области оценочной деятельности государство передает ее исполнение организациям

оценщиков и Национальному совету по оценочной деятельности. Эти организации направлены на защиту общественных интересов, формирование единой методологии и подходов к осуществлению оценочной деятельности, координацию деятельности оценщиков и разработку правил оценки и федеральных стандартов. Законом также установлены общие принципы проведения ГКО, требования к оценщикам и порядок утверждения результатов кадастровой оценки, а также правила урегулирования споров, связанных с определением кадастровой стоимости. Данное правовое регулирование относится к отношениям, возникающим при проведении ГКО и формирует часть общей системы оценки стоимости имущества, которая регулируется Законом 1998 года об оценке.

Закон 2010 г. № 167-ФЗ направлен на совершенствование государственной кадастровой оценки и решение задач, выявленных в ходе практики проведения ГКО после концептуальных изменений системы кадастровой оценки, его принятие и реализация будут способствовать повышению эффективности проведения процедур ГКО, что является условием дальнейшего развития земельного рынка, участниками которого выступают государство, муниципальные образования, граждане и юридические лица, совершенствования системы платного землепользования и реформирования принципов налогообложения объектов недвижимости [3].

3 июля 2016 года был принят Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», необходимость принятия которого была вызвана следующим:

- проведение работ по определению кадастровой стоимости относится к высокотехнологичным видам деятельности и должно предусматривать непрерывный процесс мониторинга рыночных цен и тенденций, преемственность, актуализацию и постоянное совершенствование моделей кадастровой оценки и применение единого методологического подхода,

наличие достаточной информации об объектах недвижимости, постоянное накопление дополнительных данных об объектах оценки и их ценообразующих факторах, участие в оспаривании и отстаивание бюджета субъекта РФ;

- оценщик или организация, осуществляющие определение кадастровой стоимости, не имеют доступа к необходимым сведениям, и заказчик не всегда может обеспечить оценщика материалами, которыми располагают иные органы или организации;

- кроме того, исполнитель работ по определению кадастровой стоимости после исполнения соответствующего государственного контракта несет ответственность только в рамках гарантийных обязательств;

- заказчиками работ по определению кадастровой стоимости являются органы исполнительной власти субъектов РФ или представительные органы муниципальных образований, исполнителями работ – отобранные путем проведения конкурса юридические лица (при этом субъектами оценочной деятельности являются физические лица - оценщики), отчет об определении кадастровой стоимости проходит экспертизу в СРО оценщиков, результаты работ принимаются и утверждаются заказчиками;

- таким образом, действующая система проведения кадастровой оценки позволяет перекладывать ответственность между заказчиком работ, исполнителем, оценщиком и СРО оценщиков [23];

В связи с вступлением в действие с 1 января 2017 года Закона № 237-ФЗ кадастровая оценка постепенно выводится из частной сферы деятельности [4]. С 2020 года Закон № 237-ФЗ полностью вступил в силу, в связи с чем государственную кадастровую оценку стали проводить только специализированные бюджетные учреждения (далее ГБУ). Из сказанного следует, что теперь государственная кадастровая оценка проводится не только по правилам и нормам Закона об оценочной деятельности, как

прежде, а по правилам и нормам специального федерального закона - Закона о ГКО. Согласно ст. 2 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с данным Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки [11].

Таким образом, отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки, регулируются исключительно нормативными правовыми актами, определяющими порядок проведения оценки, требования к оценщикам, принципы определения кадастровой стоимости, процедуру утверждения результатов оценки и правила разрешения споров, связанных с определением кадастровой стоимости [17].

1.2 Понятие и принципы ГКО

Государственная кадастровая оценка – это комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на определенную дату.

Главной целью проведения ГКО в настоящее время является установление экономически обоснованной, справедливой кадастровой стоимости.

Статья 4 Федерального закона № 237-ФЗ определяет перечень принципов проведения ГКО, которые указаны на рисунке 1.1.

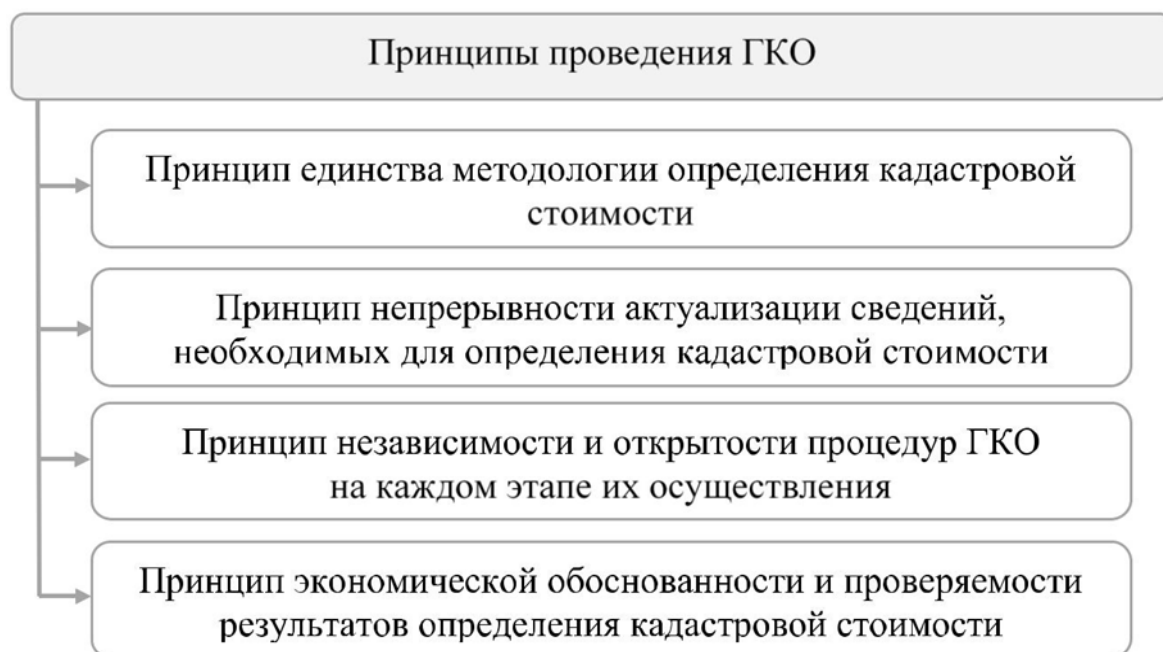


Рисунок 1.1 Принципы проведения ГКО

Принцип единства методологии определения кадастровой стоимости предполагает построение единой методики, которая будет использоваться всеми государственными оценщиками при проведении ГКО. Этот принцип обеспечивает единообразие оценки и снижает вероятность возникновения споров при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Другим важным началом выступает принцип непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости. Для реализации указанного принципа государственные кадастровые оценщики (бюджетных учреждений) наделены полномочиями по сбору, обработке, систематизации и накоплению информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении ГКО и формируемой в результате ее проведения [18].

Сбор сведений, необходимых для ГКО, проводится на систематической основе, что гарантирует непрерывность актуализации, включая проведение, сбор, обработку и систематизацию информации об объекте недвижимости,

которая будет использоваться исключительно актуальной и достоверной государственными кадастровыми оценщиками для определения ценообразующих факторов. Кадастровая стоимость определяется на основе единой методики и актуальной и достоверной информации о рыночных характеристиках объекта оценки, что обеспечивает принцип проверяемости результатов.

Создание функционально и организационно независимых государственных кадастровых оценщиков в виде бюджетных учреждений обеспечивает принцип независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на всех этапах их осуществления. Кроме того, согласно принципу экономической обоснованности, кадастровая стоимость должна быть установлена на основе рыночных характеристик объекта недвижимости. Это обеспечит более точное соответствие кадастровой стоимости рыночной стоимости [20].

Согласно Приказу Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» кадастровая оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная [9].

Массовая оценка недвижимости – это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура оценки большого числа объектов. При этом результаты, полученные с помощью модели массовой оценки, сравниваются с реальными ценами продаж и оцениваются отклонения уровня оценки по каждой группе аналогичных объектов [16].

Индивидуальная оценка недвижимости, в отличие от массовой, проводится для каждого объекта отдельно, с учетом всех его особенностей и характеристик. При этом используются более детальные методики оценки, учитывающие все факторы, влияющие на стоимость недвижимости в данной

конкретной ситуации. При индивидуальной оценке учитываются особенности объекта, его местоположение, состояние и технические характеристики, а также рыночные условия и другие факторы, которые могут повлиять на его стоимость.

Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

1) требуется определение стоимости эталонного (типового) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов недвижимости;

2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;

3) невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;

4) определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками [17].

Массовая оценка – приближенная, а индивидуальная – точная, полученная в результате тщательного анализа реальных данных об аналогах объекта оценки.

1.3 Этапы проведения ГКО

В соответствии со ст.6 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «О государственной кадастровой оценке» [4]:

Проведение государственной кадастровой оценки предусматривает несколько этапов (рис. 1.2).

Подготовительный этап	• Осуществляется сбор и обработка рыночной информации как о внешней среде, о состоянии рынка недвижимости и сегментах рынка объектов недвижимости, так и об объектах недвижимости.
Этап обработки Перечня	• Сведения о виде разрешенного использования объектов недвижимости, содержащиеся в Перечне, и об уточненном в процессе приема деклараций фактическом использовании объектов недвижимости сопоставляется с видами использования (Приложение 1 Указаний)
Этап группировки объектов недвижимости.	• Объекты недвижимости, включенные в Перечень, группируются по кодам расчета видов использования и иным характеристикам.
Этап анализа рыночной информации	• Проводится анализ собранной ранее информации и определяется перечень ценообразующих факторов.
Этап оценки объектов недвижимости.	• Осуществляется выбор подходов, методов, моделей определения кадастровой стоимости и расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости.
Этап формирования и размещения проекта отчета.	• По результатам проведенной оценки оформляется Проект отчета, который размещается в фонде данных ГКО и на официальном сайте Учреждения.
Этап рассмотрения замечаний к промежуточному отчету.	• Учреждение в течение 30 дней со дня размещения Проекта отчета принимает и рассматривает замечания, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости.
Этап формирования отчета	• Формирование отчета для утверждения, содержащего информацию о всех поступивших в Учреждение замечаниях и результатах их рассмотрения.
Этап утверждения отчета	• Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения ГКО, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).

Рисунок 1.2 Этапы проведения ГКО

1.4 Подходы и методы проведения ГКО

В соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (далее Указания).

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 49 Указаний.

Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной (оказывающей влияние на величину кадастровой стоимости) для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного [22].

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Затратный подход используется при определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства.

Затратный подход не применяется при оценке земельных участков, за исключением:

- земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;
- земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков) [15].

Определение сравнительного подхода и используемые методы представлены на рисунке 1.3.



Рисунок 1.3 Сравнительный подход и его методы

В Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования [7].

Методы доходного подхода отображены на рисунке 1.4.

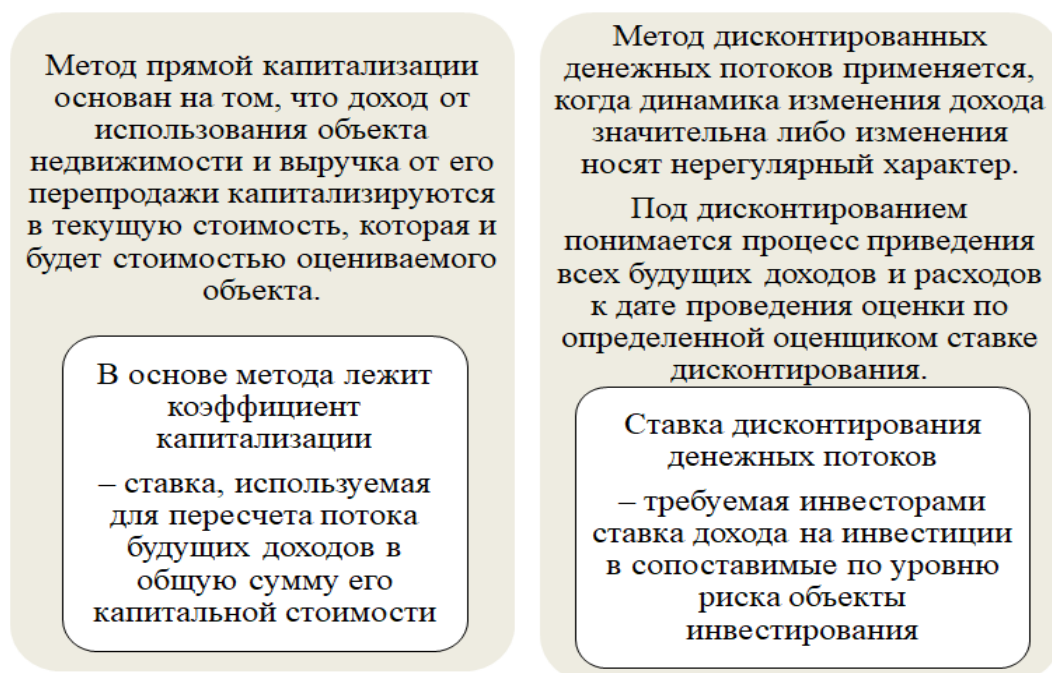


Рисунок 1.4 Доходный подход и его методы

Выбор подхода для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также решение об обоснованном отказе от его использования, должны осуществляться с учетом особенностей вида разрешенного использования, назначения или наименования объекта недвижимости, а также на основе подробного анализа рынка недвижимости и оценки достаточности и достоверности имеющейся рыночной информации. Критерии выбора и применения подходов и методов для определения кадастровой стоимости должны быть обоснованы и максимально точными и объективными, чтобы обеспечить надежную оценку стоимости объекта недвижимости [21].

2 Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости

2.1 Актуальный порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость – стоимость объектов недвижимости, определенная в результате проведения ГКО в соответствии со статьями 16, 20, 21, 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ и с методическими указаниями о ГКО [4,8].

Кадастровая стоимость – одна из основ налогообложения недвижимости [13].

Новые правила оспаривания кадастровой стоимости определены в статье 22.1 «Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости» Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [12].

Понятие «оспаривание результатов определения кадастровой стоимости» уходит в прошлое. Теперь процедура приобрела новую формулировку – «установление кадастровой стоимости в размере рыночной».

Ряд нововведений в области оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости представлен ниже:

1. Согласно нововведениям в области оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости, теперь необходимо обращаться напрямую в государственное бюджетное учреждение (ГБУ), которое осуществляет процедуру установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости [13]. В Ростовской области такие полномочия выполняет ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных

отношений Ростовской области», в Краснодарском крае – ГБУ КК Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ [27,28].

Действующий ранее порядок: в случае несогласия с кадастровой стоимостью можно было обратиться в комиссии по спорам или сразу в суд с требованием об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

2. Обязательный досудебный порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной – главное нововведение в области оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. Сначала заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной подается в ГБУ. Учреждение имеет право принять следующие решения относительно заявления об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости:

- решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости данного объекта недвижимости;

- решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, которые повлияли на итоговый результат определения рыночной стоимости данного объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

И только в случае несогласия с решением бюджетного учреждения заявитель имеет право подать иск о признании незаконным решения ГБУ и установлении кадастровой стоимости равной рыночной.

Оспаривание кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров [11].

3. В соответствии с новыми правилами подать заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости можно в течение 6 месяцев с даты определения рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке. Если кадастровая стоимость была установлена в размере рыночной, налоговые и арендные платежи можно будет пересчитать с начала года, в котором подано заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

По прежним правилам оспаривания можно было пересмотреть кадастровую стоимость и пересчитать платежи за прошлые годы, сейчас же такая возможность исключается.

После установления кадастровой стоимости в размере рыночной закон не запрещает повторно подать заявление в отношении этого же объекта недвижимости, к примеру, в следующем году в случае изменения ситуации на рынке недвижимости [32].

С 01.01.2023 новый механизм установления кадастровой стоимости в размере рыночной действует во всех субъектах Российской Федерации.

2.2 Анализ сведений о рассмотрении споров в комиссиях и суде

На сайте Росреестра опубликованы данные о количестве заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за первые четыре месяца 2023 года. Всего было подано 304 заявления в отношении 402 объектов недвижимости. Из них 168 заявлений были поданы юридическими лицами, 135 заявлений - физическими лицами, и 1 заявление - органами государственной власти (рис.2.1). Результаты

мониторинга доступны на подразделе «Обобщенные сведения о рассмотрении споров в комиссиях при Росреестре» [26].

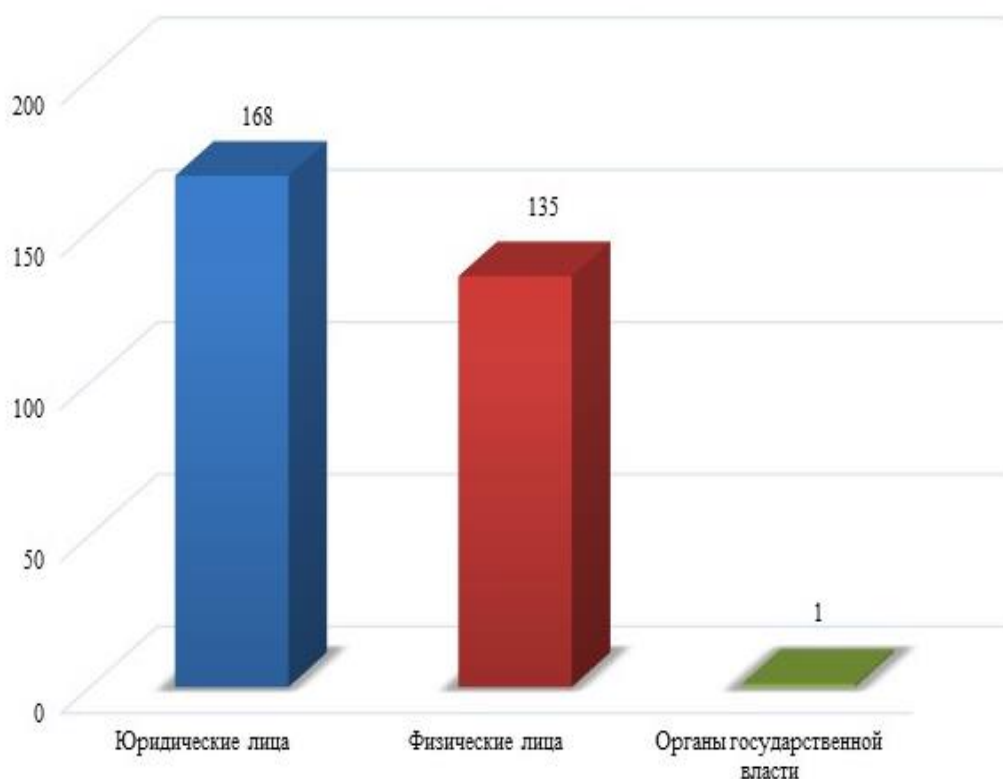


Рисунок 2.1 Количество заявлений, поданных в Комиссии, в разрезе статуса заявителей (ед.)

Из 304 поданных заявлений за указанный период:

- 4 заявления были поданы по поводу недостоверности сведений об объекте недвижимости, используемых при определении кадастровой стоимости;
- 299 заявлений были поданы для установления рыночной стоимости объекта на дату, на которую была установлена его кадастровая стоимость;
- в 1 заявлении не было указано обоснование (рис. 2.2).

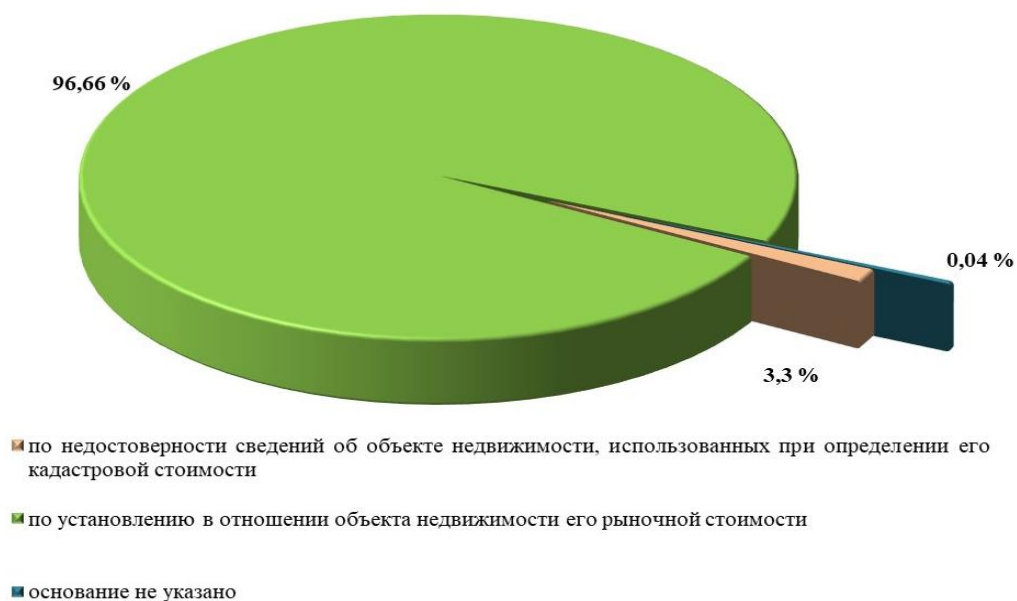


Рисунок 2.2 Количество заявлений, поданных в Комиссии, в разрезе оснований для подачи, %

Кроме того, Комиссии приняли к рассмотрению 190 заявлений, которые касаются 254 объектов недвижимости, и не приняли к рассмотрению 113 заявлений, тогда как решение о принятии или непринятии 1 заявления на отчетную дату еще не было принято (рис.2.3).

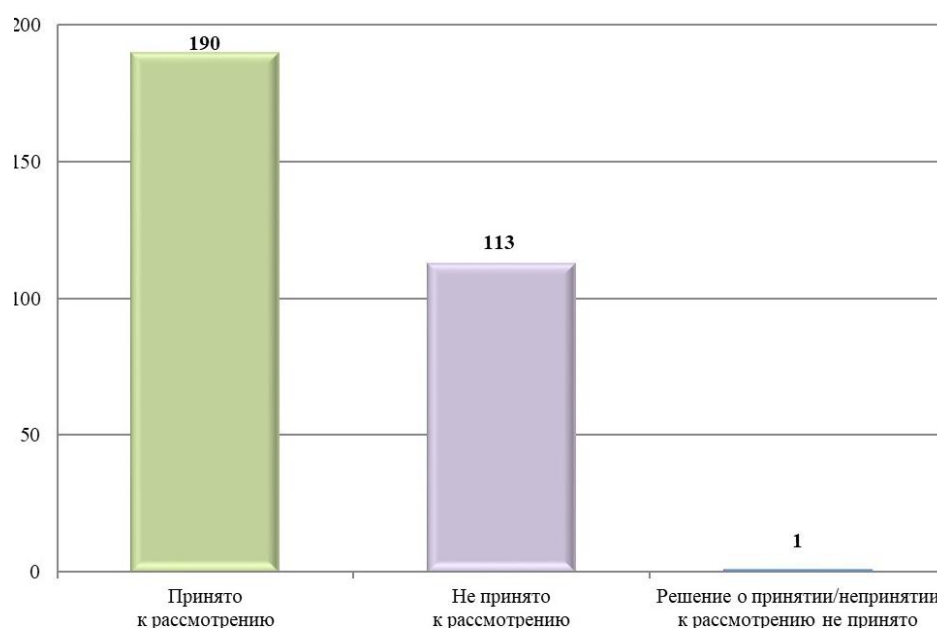


Рисунок 2.3 Результаты приема заявлений, поданных в Комиссии (ед.)

Стоит отметить, что большинство заявлений, поступивших на рассмотрение, связаны с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости зданий. В то же время, споры по вопросам кадастровой стоимости земельных участков и помещений встречаются значительно реже.

Комиссия рассмотрела следующие заявления, связанные с объектами недвижимости: 40 заявлений по земельным участкам, 178 - по зданиям, 34 - по помещениям, 1 - по незавершенному строительству и 1 - по сооружению.

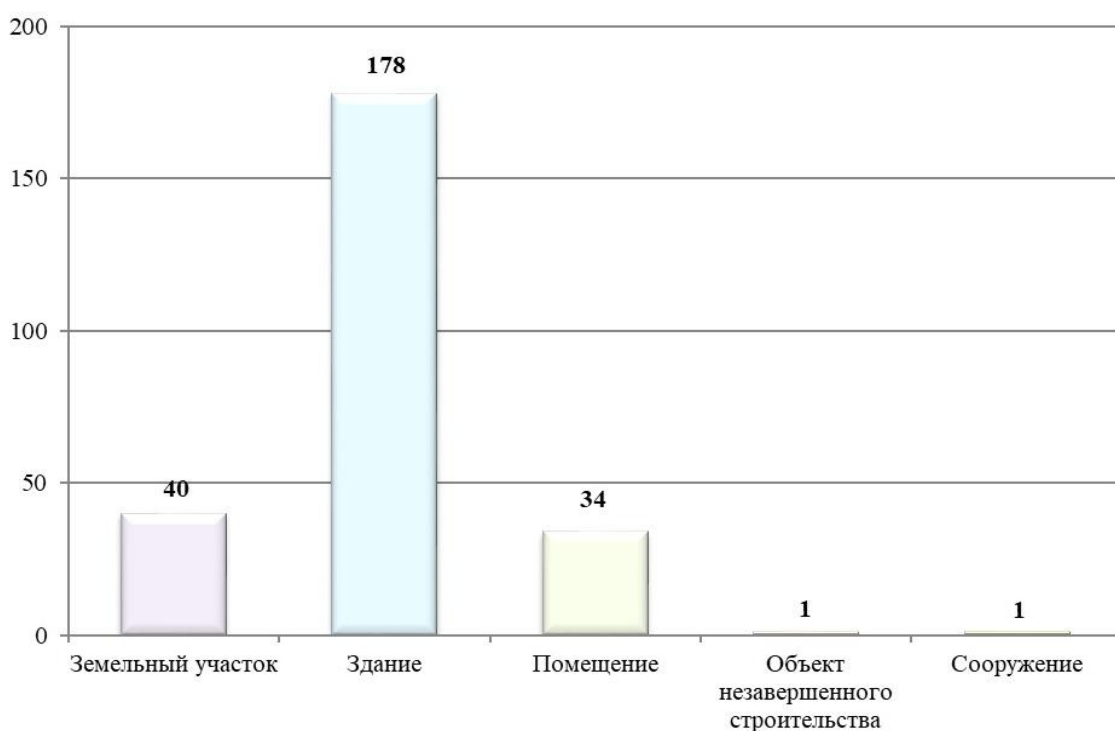


Рисунок 2.4 Количество объектов недвижимости, указанных в заявлениях, принятых к рассмотрению Комиссиями, в разрезе видов объектов недвижимости (ед.)

За указанный период из общего числа заявлений, поступивших на рассмотрение Комиссий, было принято решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в отношении 90 заявлений, касающихся 113 объектов недвижимости. В свою очередь, было принято решение о невозможности

изменения величины кадастровой стоимости в отношении 93 заявлений, касающихся 133 объектов недвижимости. По трем заявлениям (3 объектам недвижимости) решение будет принято в следующем отчетном периоде, а четыре заявления (в отношении 5 объектов недвижимости) были отозваны заявителями до принятия решения Комиссиями (рис. 2.5).

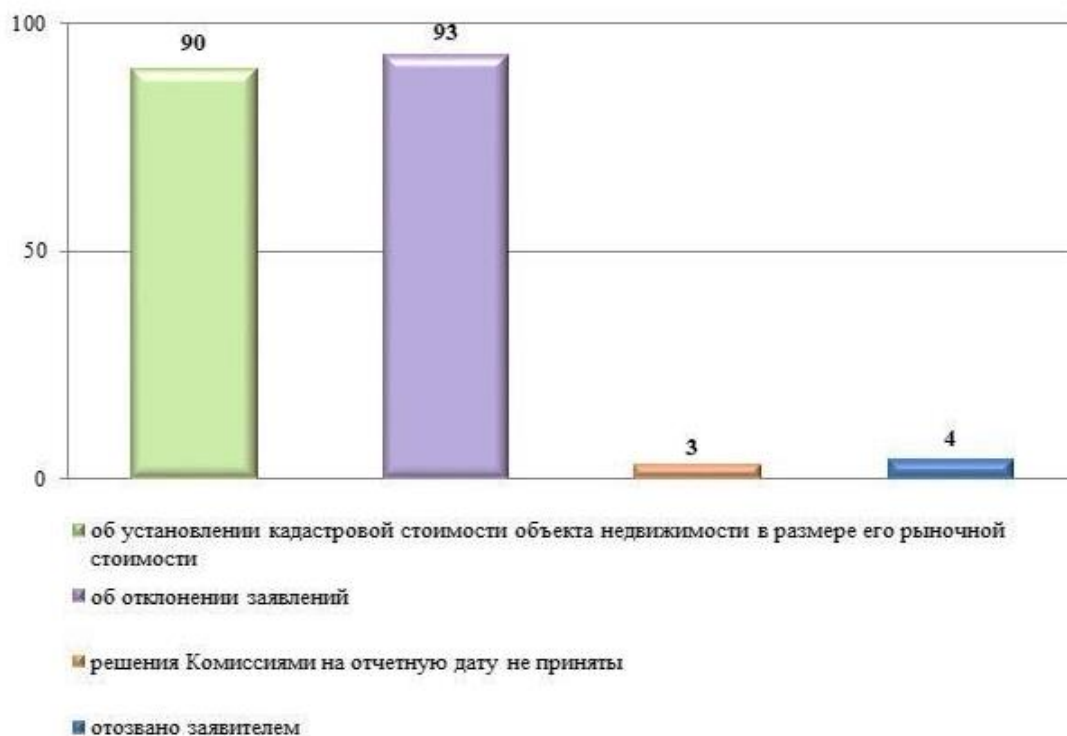


Рисунок 2.5 Количество решений Комиссий в отношении заявлений, рассмотренных за 3 месяца 2023 года

Перед рассмотрением заявлений в Комиссиях суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости составляла 5,75 млрд руб. После рассмотрения заявлений данной Комиссией общая кадастровая стоимость объектов недвижимости снизилась до 4,43 млрд руб., что соответствует снижению кадастровой стоимости на 22,9% .

За период с 01.01.2023 по 30.04.2023 в судах инициировано 2198 споров о величине, внесенной в ЕГРН кадастровой стоимости в отношении 3679 объектов недвижимости.

Административными ответчиками по указанным спорам являются различные органы и учреждения, включая территориальные органы Росреестра, ППК «Роскадастр» и его филиалы в субъектах России, органы государственной власти и местного самоуправления, бюджетные учреждения, созданные субъектами России и наделенные полномочиями по определению кадастровой стоимости, а также комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра.

За указанный период Комиссия не была привлечена в качестве административного ответчика по спорам о кадастровой стоимости недвижимости.

Исковые заявления в суды по вопросам кадастровой стоимости объектов недвижимости подаются как физическими, так и юридическими лицами, а также органами государственной власти и местного самоуправления (рис.2.6).

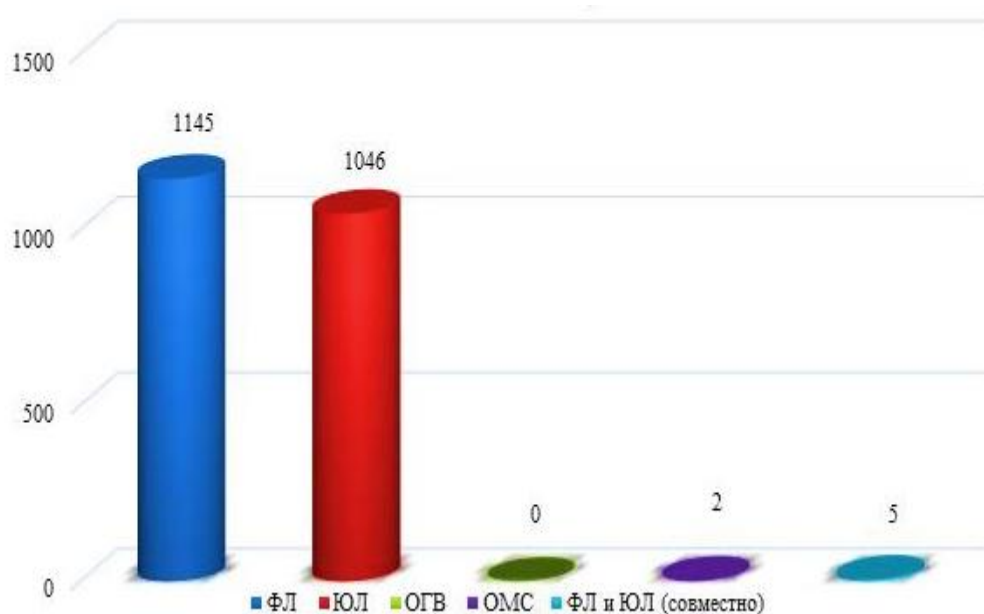


Рисунок 2.6 Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в разрезе категорий заявителей)

В исках, связанных с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указываются следующие основания:

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (2189 исков);

- изменение кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (2 иска);

- оспаривание решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решения государственного бюджетного учреждения, созданного исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (7 исков) (рис. 2.7).



Рисунок 2.7 Основания, указанные в исках об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (количество исков)

За указанный период, по состоянию на 30.04.2023 года, было рассмотрено 296 исков (рис.2.8) Из них требования истцов были удовлетворены в отношении 250 исков, а не удовлетворены в отношении 46 исков. На конец рассматриваемого периода (т.е. на 30.04.2023) на рассмотрении оставалось 1902 иска (рис. 2.9).



Рисунок 2.8 Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



Рисунок 2.9 Соотношение решений, принятых в пользу заявителей, к общему числу рассмотренных исков

По результатам вынесенных судебных решений по искам, которые поступили в период с 01.01.2023 по 30.04.2023, наблюдается снижение суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости на приблизительно 5,5 млрд рублей (34,1%). Так, на момент 30.04.2023 суммарная кадастровая стоимость объектов недвижимости после оспаривания решений по искам составляет около 10,7 млрд рублей, в то время как их стоимость до оспаривания была равна приблизительно 16,2 млрд рублей [25].

3 Исследование причин необходимости оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

3.1 Анализ ошибок, выявленных в результате определения кадастровой стоимости, и причин их возникновения

При определении кадастровой стоимости могут быть допущены ошибки, такие как:

1. Несоответствие методическим указаниям о государственной кадастровой оценке;

2. Технические ошибки в расчетах, включая опечатки, арифметические ошибки и другие ошибки, которые повлияли на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости;

3. Искажение данных об объекте недвижимости, которые использовались при определении его кадастровой стоимости, в том числе использование недостоверных сведений о характеристиках объекта недвижимости или неправильное определение условий, которые влияют на стоимость объекта недвижимости.

Единичные ошибки влияют только на стоимость одного объекта недвижимости, в то время как системные ошибки могут повлиять на стоимость нескольких объектов недвижимости. Если заинтересованное лицо обнаруживает ошибку в кадастровой стоимости до ее утверждения, оно может представить замечания к проекту отчета об итогах ГКО.

Исправление ошибок в кадастровой стоимости после ее утверждения возможно через судебный или внесудебный порядок. Явные технические ошибки могут быть исправлены по заявлению заинтересованного лица в ГБУ. Если ошибка подтверждается, ГБУ должно проверить наличие

подобных ошибок в отношении других земельных участков, включая соседние, смежные и однотипные, и пересчитать их кадастровую стоимость.

Методологические ошибки и другие ошибки могут быть устранены через обращение в специальную комиссию субъекта РФ при управлении Росреестра или через суд, при установлении кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с его рыночной стоимостью [24].

3.2 Проблемы, возникающие при определении и оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости

Ошибки при определении кадастровой стоимости земельных участков весьма распространены и, можно сказать, неизбежны. Это обусловлено внушительным количеством оцениваемых при проведении ГКО объектов, массовыми методами оценки, неполнотой сведений об объектах в ЕГРН, а также человеческим фактором.

Во многих случаях такие ошибки приводят к многократному завышению кадастровой стоимости, что влияет также и на размер земельных и имущественных платежей в бюджет, рассчитываемых от её величины.

Одна из основных проблем, возникающих в процедуре определения и оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости, представлена на рисунке 3.1.

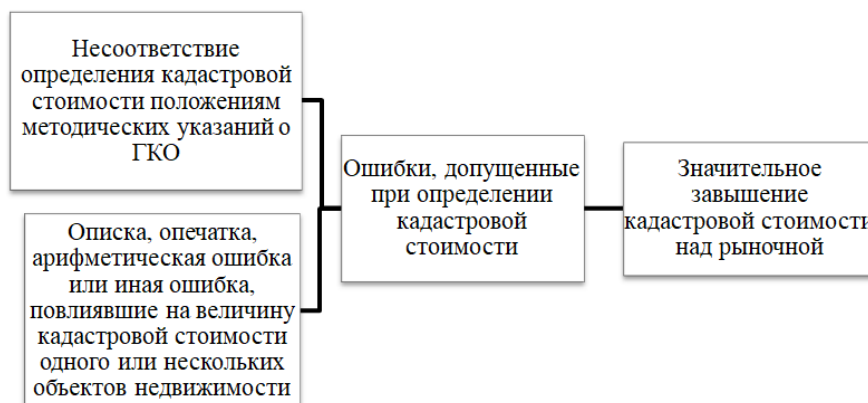


Рисунок 3.1 Причины завышения кадастровой стоимости

В нашей стране на земельные участки и построенные на них здания или сооружения, устанавливается налог, который напрямую зависит от ценности самого объекта [11]. Проблема зависимости налога на недвижимость и кадастровой стоимости объекта представлена на рисунке 3.2.



Рисунок 3.2 Зависимость налога на недвижимость и кадастровой стоимости объекта

Если же рассмотреть эту ситуацию со стороны государства, то оно заинтересовано в более высокой оценке, так как установленные налоги на недвижимость пополняют региональный и муниципальный бюджет.

Определение кадастровой стоимости ГБУ снижает риски, связанные с недобросовестностью независимых оценщиков. Чаще всего ГБУ пользуются именно «методом массовой оценки», и как показывает практика, он имеет погрешности при расчете реальной стоимости объекта недвижимости. В связи с этим, появляется необходимость в оспаривании результатов кадастровой оценки.

На [рисунке 3.3](#) представлены участники конфликтов в сфере определения ГКО и оспаривания её результатов.

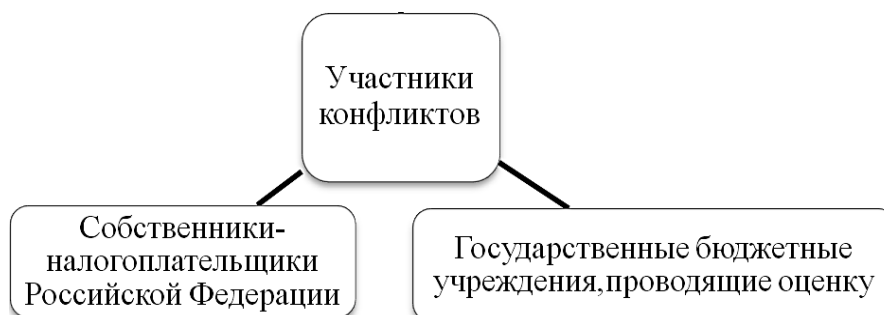


Рисунок 3.3 Участники конфликтов

Анализ статистики Росреестра и актуальной судебной практики подтверждают: решение суда, как правило, является наиболее эффективным способом оспаривания кадастровой стоимости. Вместе с тем, в отдельных случаях может быть наиболее целесообразно обращение с заявлением об исправлении ошибки в ГБУ, рассчитавшее кадастровую стоимость [14].

4 Определение рыночной стоимости объекта исследования с целью пересмотра величины кадастровой стоимости

4.1 Основные характеристики объекта исследования

Объектом оценки является земельный участок с кадастровым номером 23:43:0430001:У89, площадью 25 031 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение. Краткая характеристика объекта оценки представлена в таблице 4.1.

Таблица 4.1 Краткое описание объекта оценки

Характеристика	Описание
1	2
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0430001:У89
Площадь, кв. м	25 031,00
Кадастровая стоимость, руб.	96 458 960,98
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2022
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для строительства многофункционального торгового центра

Продолжение таблицы 4.1

1	2
Правообладатель	Администрация муниципального образования город Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение
Вид права	Собственность
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	23.12.2022 г.
дата государственной регистрации:	23.12.2022 г
номер государственной регистрации:	23:43:0430001:У89-23/226/2022-10
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.03.2012 г. по 12.03.2035 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом", Договор аренды земельного участка № У4300018365 от 05.04.2012 г. Акт приема-передачи земельного участка от 05.04.2012 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2022 года
Наличие инженерных сетей	Условно свободен от улучшений
Форма земельного участка	Неправильная
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется
Покрытие подъездных путей	Асфальтобетонные

Продолжение таблицы 4.1

1	2
Рельеф участка	Спокойный, ровный
Интенсивность транспортного потока	Вдоль дорог, являющихся трассами
Затопляемость	Данные отсутствуют
Наличие улучшений	Отсутствуют

Местоположение исследуемого объекта на Публичной кадастровой карте изображено на рисунке 4.1 [28].

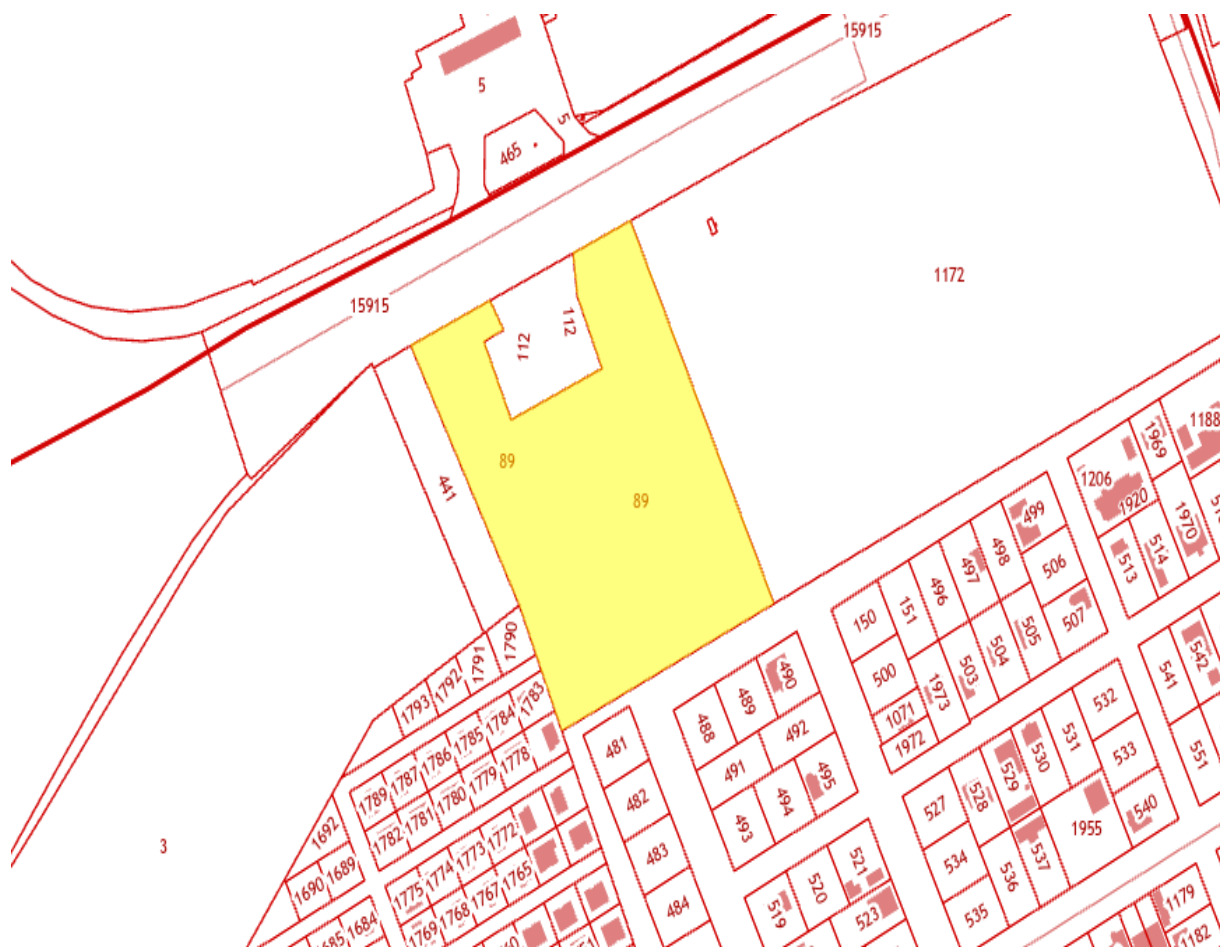


Рисунок 4.1 Местоположение объекта

4.2 Процедура установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости объекта исследования

В Департамент имущественно-земельных отношений Краснодарского края, а именно в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило заявление от ООО «Торговый дом» (далее Заказчик) об оспаривании кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости: земельный участок с кадастровым номером 23:43:0430001:У89, площадью 25 031 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение.

Установленная кадастровая стоимость исследуемого объекта на момент обращения была равна 96 458 960,98 руб. (Девяносто шесть миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят рублей 98 копеек). 06.03.2023 был подготовлен отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

ГКО проведена по состоянию на 01 января 2022 года и выполнена с учетом требований нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Оценка произведена, исходя из допущения об отсутствии каких-либо ограничений и обременений или удержания прав, на объект оценки.

Натурное обследование (осмотр) оцениваемого имущества не проводилось, так как оценка носит ретроспективный характер (дата в прошлом), поэтому руководствовались информацией, предоставленной от

Заказчика, с допущением того что любая информация, полученная от Заказчика, считается достоверной.

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа были использованы при использовании всех методов оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [8].

Наиболее эффективное использование объекта оценивается с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает другое использование. Однако, если рыночные или другие факторы указывают, что другое использование может привести к наибольшей стоимости объекта, то оно считается более эффективным. Эффективное использование объекта недвижимости должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. При оценке стоимости, концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой. В данном случае, рыночная стоимость объекта оценивается как земля для строительства многофункционального торгового центра, так как это наиболее целесообразное использование [19].

Для определения стоимости недвижимости было проведено исследование рынка недвижимости в сегментах, которые относятся к фактическому использованию оцениваемого объекта. В Краснодаре спрос на земельные участки зависит от минимального времени использования и отсутствия дополнительных доплат за коммунальные сети. Приезжие

продолжают выкупать жилые новостройки, и спрос на них остается высоким. Для частных инвесторов в Краснодаре привлекательным является двухчасовая доступность Черного моря и расширяющийся Парк Галицкого. Ужесточение правил выдачи разрешений на строительство повлияло на спрос. Уменьшилось количество предложения квартир, а спрос оставался высоким.

Снижение ставок на ипотеку привело к увеличению спроса на покупку жилья с использованием кредитов, и этот спрос продолжался до третьего квартала 2021 года. При снижении ставки по ипотеке, цены на жилье начали расти, и покупатели принимали решения не на основе цен на квартиры, а на основе размера ежемесячного платежа.

Земельные участки, предназначенные для производственно-складской застройки, позиционируются в тех местах, где трудно получить разрешение на многоэтажное жилое строительство. Однако, они предлагаются за низкую цену, особенно, если не обладают хорошей доступностью. В городе за пределами черты или в промзонах на границе города пользуются спросом земельные участки, если они могут быть подключены к коммуникациям, и есть возможность использования без ограничений со стороны третьих лиц.

Юридическая непрозрачность истории земельного участка и его владельцев может привести к понижению спроса на застроенные участки со строениями под снос. Корпоративные споры могут привести к судебным разбирательствам, которые могут оспорить прошлые сделки, что делает такие объекты менее привлекательными на рынке.

Целью оценки является определение рыночной стоимости земельного участка.

Раздел I пункт 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200, вступил в действие 07.11.2022 года гласит [7]:

«В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Затратный подход неприменим к оценке рыночной стоимости земельных участков, поскольку земля – объект недвижимости природного характера и не имеет затрат на ее создание.

В рамках сравнительного подхода в данном отчете выбран метод прямого сравнительного анализа продаж. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемой недвижимостью. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В процессе выполнения отчета была собрана и проанализирована информация о сделках и предложениях к продаже объектов-аналогов, идентичных оцениваемым участкам.

При изучении рынка недвижимого имущества в районе расположения объекта оценки руководствовались данными предложений на рынке путем публичной оферты. Так как дата определения стоимости носит ретроспективный характер (дата в прошлом), использовались данные закрытых источников информации (архив объявлений Авито) [30]. Для проведения оценки была собрана и проанализирована информация о сделках и предложениях продажи объектов-аналогов, идентичных оцениваемому земельному участку.

Так же стоит учесть, что некоторые объявления были опубликованы до даты оценки, но актуальны по сегодняшний день, так как совершения сделки не было, поэтому мы могли их использовать в качестве объектов сравнения.

Для единицы сравнения при проведении сравнительной оценки принято использовать характерные для данного сегмента рынка единицы измерения: стоимость гектара, стоимость сотки или стоимость квадратного метра площади земельного участка. Поправки могут вноситься как в цену всего объекта, так и в цену соответствующих единиц сравнения, и могут быть выражены как в коэффициентах, так и в денежной сумме. Величина каждой поправки определяется на основании имеющихся данных.

В непосредственной близости с оцениваемыми объектами имеются предложения о продаже земельных участков с сопоставимыми назначениями и видами разрешенного использования. Диапазон цен предложений в районе расположения объектов оценки существенно варьируется. Данное положение обусловлено тем фактом, что значительная часть предложений из состава земель населенных пунктов и земель промышленности позиционируется продавцами с иным видом предполагаемого использования в качестве земельных участков коммерческого и складского назначения. Рыночная стоимость объекта оценки определялась исходя из его текущего (фактического) использования в качестве земель населенных пунктов.

Поэтому для данных объектов-аналогов в качестве потенциального вида разрешенного использования установлено под коммерцию. Помимо этого, на цену предложения влияет расположение объекта относительно красной линии, что является одним из важнейших факторов для торговых объектов.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа 15 объектов. Из них в ходе сравнительного анализа их характеристик и характеристик оцениваемого объекта были выбраны 3 предложения (объект-аналог № 1, объект-аналог № 2, объект-аналог № 3). Остальные объекты-аналоги не применялись в расчете по причине отличия от оцениваемого объекта.

Для проверки допустимости и достоверности результата расчета рыночной стоимости объекта оценки было установлено соответствие итоговой величины нормативным значениям коэффициента вариации. Однако, поскольку выбранные объекты сравнения имели отличия от оцениваемого объекта, для корректного расчета необходимо было произвести поправки к ценам предложений объектов сравнения. Вводились поправки только на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, где первая поправка была выражена в процентах и умножалась на цену продажи сопоставимого объекта, а вторая процентная поправка умножалась на скорректированную цену, а не на первоначальную. Этот процесс продолжался до тех пор, пока не были учтены все поправки и была получена скорректированная средняя цена объектов сравнения, которая была принята в качестве рыночной стоимости оцениваемого объекта, учитывая его особенности и условия расположения.

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько

оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

Вес доверия в итоговом значении рыночной стоимости присваивается исходя из суммы корректировок по их абсолютному значению. Доля (удельный вес) объекта аналога должна быть обратно пропорциональна количеству внесенных корректировок. Для расчета долей использовалась формула:

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}}, \quad (4.1)$$

где d_i – вес каждого аналога;

j – Количество объектов аналогов;

k_i – количество корректировок каждого аналога.

Результаты расчета отображены в таблице 4.2.

Таблица 4.2 Расчет удельного веса доверия и весовых коэффициентов

Параметры	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка по модулю	43,17%	13,63%	45,75%
Расчетное значение,	2,32	7,34	2,19
Расчетное значение,	11,84		
Вес каждого аналога, d_i %	19,57%	61,97%	18,46%
Весовой коэффициент	0,1957	0,6197	0,1846
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,00		

Также была произведена проверка скорректированных аналогов на соответствие нормативному значению коэффициента вариации. Для выполнения данной процедуры требуется также выполнить расчет величины среднеквадратического отклонения.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\% , \quad (4.2)$$

где V – коэффициент вариации;

σ – среднеквадратическое отклонение;

a – среднее арифметическое.

Среднеквадратическое отклонение показывает абсолютное отклонение измеренных значений от среднеарифметического. В соответствии с формулой для меры точности линейной комбинации средняя квадратическая ошибка среднего арифметического определяется по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^2}{n-1}} , \quad (4.3)$$

где σ – среднеквадратическое отклонение;

a – среднее арифметическое;

n – число измерений параметра;

a_i – измеренное значение на i -м шаге.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений (табл.4.3).

Таблица 4.3 Значение коэффициента вариации

Среднее значение, руб.	346,02
Стандартное отклонение	2 772,52
Коэффициент вариации, %	12,48
Изменчивость вариационного ряда	Средняя

В данном случае коэффициент вариации скорректированных аналогов составил 12,48%, что входит в диапазон нормативных значений от 10% до 20% и считается средней изменчивостью вариационного ряда. Таким

образом, расчет рыночной стоимости объекта оценки проверен на допустимость и достоверность результата, и установлено соответствие итоговой величины нормативным значениям коэффициента вариации.

При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. При определении скидки на торг использовались данные на 01.01.2022 года с официального сайта Ассоциации «СтатРиелт», опубликованные 17.01.2022 года конкретно для объекта исследования (табл.4.4) [31].

Таблица 4.4 Значение корректирующих коэффициентов

Вид объектов	Верхняя граница	Нижняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница — участки с высокими качественными

характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Так как объект оценки находится в городе Краснодаре, который является административным центром Краснодарского края, то принимаем значение из Б-группы земель населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, жилой застройки).

Таким образом, скидка на торг составляет – 0,93 (-7%).

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с

меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами. Как правило, объекты с меньшей площадью являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв. м общей площади, чем объекты с большей площадью.

Корректировка определялась по следующей формуле:

$$K=(S_{oo}/S_{oa})^k \quad (4.4)$$

где S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта-аналога;

k – коэффициент торможения.

Результаты корректировки на масштаб площади приведены в таблице 4.5.

Таблица 4.5 Корректирующий коэффициент на различие в площади

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв. м	25 031,00	8000,00	15 000,00	6 372,00
Расчетный коэффициент		0,8583	0,9337	0,8325
Корректировка на масштаб площади		- 14,17%	- 6,63%	- 16,75%

Объект оценки находится в собственности у муниципального образования, и в аренде, но оценивается как не зарегистрированное обременение (ограничение) (согласно методическим указаниям о ГКО определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости). У всех объектов-аналогов не зарегистрировано ограничение (обременение) и они находятся в собственности – корректировка не вводилась.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые (рыночные) условия продажи, в связи с чем, корректировка на условия

финансирования не вводилась.

Корректировка на различие по параметру «категория земель» не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют идентичную категорию земель.

Существенных различий по параметрам «форма (геометрия) участка» «наличие улучшений», «покрытие подъездных путей (транспортная доступность)» не выявлено, корректировки не вводились.

Местоположение всех объектов-аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки – корректировка не вводилась.

При определении корректировки на красную линию использовались данные на 01.01.2022 года с официального сайта Ассоциации «СтатРиелт», опубликованные 17.01.2022 года (табл.4.6) [31].

Таблица 4.6 Значение корректирующих коэффициентов

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,75	0,89	0,82

Принимаем среднее значение из категории земель населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения. Таким образом, корректировка на красную линию для объектов-аналогов составила $1/0,82=1,22$ (22%).

Итоговый расчет рыночной стоимости приведён в таблице 4.7.

Таблица 4.7 Оценка рыночной стоимости объекта исследования сравнительным подходом

Параметры сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	2	3	4	5
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	Архив объявлений: https://ruads.net/ Ссылка на объявление: krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_2253261130	Архив объявлений: https://ruads.net/ Ссылка на объявление: krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_2201832863	Архив объявлений: https://ruads.net/ Ссылка на объявление: krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2191852993
Дата предложения	Дата оценки: 01.01.2022 г.	20.12.2021	12.08.2021	20.07.2021
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес местоположения	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение	Краснодарский край, Краснодар, р-н Карасунский	Краснодарский край, Краснодар, р-н Карасунский	Краснодарский край, Краснодар, р-н Карасунский
Цена предложения, руб.	-	20 000 000,00	54 000 000,00	18 600 000,00
Класс земельных участков	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земельные участки под офисно-торговую застройку
Вид разрешенного использования	Для строительства многофункционального торгового центра	Под коммерцию	Под коммерцию	Под коммерцию
Скидка на торг	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость	-	18 600 000,00	50 220 000,00	17 298 000,00
Площадь участка земли кв. м	25 031,00	8 000,00	15 000,00	6 372,00
Корректирующий коэффициент	-	-14,17%	-6,63%	-16,75%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 995,45	3 125,98	2 259,94
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Продолжение таблицы 4.7

1	2	3	4	5
Корректирующий коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 995,45	3 125,98	2 259,94
Ограничение прав и обременение	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректирующий коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 995,45	3 125,98	2 259,94
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректирующий коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 995,45	3 125,98	2 259,94
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов / Земли промышленности	Земли населенных пунктов / Земли промышленности	Земли населенных пунктов / Земли промышленности
Корректирующий коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 995,45	3 125,98	2 259,94
Форма (геометрия) участка	Неправильная	Вполне пригодная для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодная для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодная для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Корректирующий коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 995,45	3 125,98	2 259,94
Местоположение (относительно областного центра, города, района)	г. Краснодар, р-н Карасунский	г. Краснодар, р-н Карасунский	г. Краснодар, р-н Карасунский	г. Краснодар, р-н Карасунский
Корректирующий коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 995,45	3 125,98	2 259,94
Покрытие подъездных путей	Асфальтобетонные	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Корректирующий коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 995,45	3 125,98	2 259,94
Красная линия	Да	Нет	Да	Нет

Продолжение таблицы 4.7

1	2	3	4	5
Корректирующий коэффициент	-	22,00%	0,00%	22,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 434,45	3 125,98	2 757,13
Ближайшее окружение	Объекты социальной инфраструктуры и индивидуальная застройка	Объекты социальной инфраструктуры и индивидуальная застройка	Объекты социальной инфраструктуры и индивидуальная застройка	Объекты социальной инфраструктуры и индивидуальная застройка
Корректирующий коэффициент	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 434,45	3 125,98	2 757,13
Весовой коэффициент	-	0,1957	0,6197	0,1846
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 434,45	3 125,98	2 757,13
Рыночная стоимость оцениваемого имущества, руб.	73 154 799,61			
Рыночная стоимость оцениваемого имущества округленно, руб.	73 155 000,00			

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества: земельный участок с кадастровым номером 23:43:0430001:У89, площадью 25 031 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение по состоянию на дату оценки составляет:

73 155 000,00 рублей

Семьдесят три миллиона сто пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200, вступил в действие 07.11.2022 года, «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Доходный подход основан на прогнозировании доходов и учете статей расходов. При формировании доходной части производится расчет потенциального валового дохода. В большинстве случаев расчет потенциального валового дохода основан на сдаче в аренду рассматриваемого объекта либо выделении других источников получения дохода.

При определении ставки капитализации при оценке земельных участков используется, как правило, метод рыночной экстракции. Он предполагает наличие на рынке в районе расположения объекта оценки, которые одновременно сдаются в аренду и предлагаются к продаже. Учитывая, что в определении ставки капитализации участвует соотношение рыночной стоимости и годовой арендной платы, рыночная стоимость, определенная доходным подходом к оценке недвижимости сопоставима с рыночной стоимостью, определенной в рамках сравнительного подхода к оценке. Учитывая вышесказанное, доходный подход в настоящем отчете не применялся.

4.3 Вывод и оценка результатов

В процессе выполнения рыночной оценки были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта: затратный, сравнительный и доходный. Задачей являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Затратный и доходный подходы в данном отчете не использовались, так как они не отражают реальной стоимости объекта оценки и приводят к искажению результата итоговой стоимости объекта.

На основании приведенных суждений было принято решение применять только сравнительный подход. Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

73 155 000,00 рублей

Семьдесят три миллиона сто пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек

В результате рассмотрения заявления ООО «Торговый дом» решением №3/8 Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Краснодарского края установлено отличие рыночной стоимости объекта исследования с кадастровым номером 23:43:0430001:У89, площадью 25 031 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение от его кадастровой стоимости, определённой в размере 96 458 960,98 руб. (Девяносто шесть миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят рублей 98 копеек) по состоянию на 01.01.2022,

отраженной в выписке ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 16.03.2023, составляющее 24 процента.

Согласно сведениям официального сайта федеральной налоговой службы в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации и решением городской Думы Краснодара от 21.10.2021 № 21 п. 4 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 24.11.2005 № 3 п. 2 «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования город Краснодар» ставка земельного налога для объекта исследования составляет 1,5% [1,10.25].

Земельный налог в 2022 году для оцениваемого участка составил 1 446 884,40 руб., в 2023 составит 1 097 325,00 руб. Таким образом, в результате пересмотра величины кадастровой стоимости земельный налог уменьшится на 349 559,40 руб.

На основании вышеуказанного 11.04.2023 г. Комиссия решила установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:43:0430001:У89 в размере рыночной стоимости, равной 73 155 000,00 рублей (семьдесят три миллиона сто пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек), согласно отчету об оценке.

Заключение

Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости является преимущественным правом собственников данной недвижимости и также других заинтересованных лиц. Преувеличенное значение объективной стоимости объекта недвижимости органами исполнительной власти приводит к прямому ущемлению гражданских прав заинтересованных лиц. Конкретно этот фактор фундаментально лежит в основе оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В процессе выполнения выпускной квалификационной работы была раскрыта сущность понятия ГКО; рассмотрена процедура оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости; проведён анализ причин необходимости оспаривания кадастровой стоимости.

В практической части был выполнен расчет рыночной стоимости объекта с целью установления его кадастровой стоимости в размере рыночной.

Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2022 определена в размере 96 458 960,98 руб. (Девяносто шесть миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят рублей 98 копеек). Согласно отчету об оценке от 06.03.2023 рыночная стоимость объекта составляет 73 155 000,00 рублей (Семьдесят три миллиона сто пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек). Полученные результаты говорят о том, что отклонение кадастровой стоимости от рыночной стоимости составляет 24%, в результате кадастровая стоимость объекта исследования была установлена в размере рыночной.

Практическая значимость ВКР заключается в том, что данные расчёты, оформленные в виде отчёта об оценке, были использованы при оспаривании кадастровой стоимости, Комиссия приняла положительное решение по данному вопросу.

Список использованных источников

1. **Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая):** Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.10.2019) // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 11.02.2023).
2. **Об оценочной деятельности в Российской Федерации:** Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 15.02.2023).
3. **О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:** Федеральный закон от 22.07.2010 № 167-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102852/ (дата обращения: 15.02.2023).
4. **О государственной кадастровой оценке:** Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 15.02.2023).
5. **О государственной кадастровой оценке земель:** Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 № 945// КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_88583/ (дата обращения: 22.02.2023).
6. **Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель:** Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010, утратил силу) // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_26812/ (дата обращения: 22.02.2023).

7. **Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1):** Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/cb825704b9ed4d9241337d2a9184055c47c06864/ (дата обращения: 06.03.2023).

8. **Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки:** Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (ред. от 30.11.2022) // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/cb825704b9ed4d9241337d2a9184055c47c06864/ (дата обращения: 06.03.2023).

9. **Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке:** Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336// КонсультантПлюс: [сайт]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 19.03.2023).

10. **Об установлении земельного налога на территории муниципального образования город Краснодар:** Решение городской Думы Краснодара от 21.10.2021 № 21 п.4 // КонсультантПлюс: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/> (дата обращения: 15.04.2023).

11. **Борисов, А. Н.** Комментарий к Федеральному закону от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (постатейный) / А.Н. Борисов. - "Юстицинформ", 2017. – 216 с.

12. **Бура, В. Н.** Изменения в процедурах определения и оспаривания кадастровой стоимости / В.Н. Бура, О.Н. Соболева // Инновационные технологии в строительстве и управление техническим состоянием

инфраструктуры : сб.науч.тр. - Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2021. - С.20-23.

13. **Бура, В. Н.** Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков разных видов разрешённого использования / В.Н. Бура, О.Н. Соболева // Транспорт: наука, образование, производство (Транспорт-2021): сб.науч.тр. в 4 т. Т.1. - Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2021. - С.229-233.

14. **Бура, В. Н.** Проблемы, возникающие при определении и оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости / В.Н. Бура, Л.П. Буц, О.Н. Соболева // Инновационные технологии в строительстве и управление техническим состоянием инфраструктуры : сб.науч.тр. - Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2021. - С.16-19.

15. **Востриков, Н. Ф.** Экономическая оценка недвижимости / Н. Ф. Востриков, О. Н. Соболева // Актуальные проблемы и перспективы развития транспорта, промышленности и экономики России. ТрансПромЭк-2018: сб.науч.тр. Т.1 - Ростов н/Д: Рост.гос.ун-т.путей сообщения, 2018. - С.153-155.

16. **Графова, Т. О.** Методика оценки недвижимости для налогообложения / Т. О. Графова, Н. Ю. Поломошнов // Труды Ростовского государственного университета путей сообщения. – Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2016. – С.23-25.

17. **Грязнова, А. Г.** Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. –М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.

18. **Денисова, А. Ю.** Государственная кадастровая оценка по законодательству Российской Федерации: понятие и принципы осуществления / А.Ю. Денисова, Д.В. Корф // Публично-правовые исследования. – 2017. – № 3. – С. 12–23.

19. **Корнеева, Е. В.** Кадастровая оценка зданий и сооружений в Ростовской области / Е. В. Корнеева, Т. С. Тенякова, О. В. Писковец // Транспорт: наука, образование, производство (Транспорт-2021): сб.науч.тр. в 4 т. Т.1. - Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2021. - С.296-299.

20. **Петров, В. И.** Оценка стоимости земельных участков [Текст] : учеб. пособие для студентов, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» / В.И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2017. –285 с.

21. **Пылаева, А. В.** Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Текст]: учебное пособие / А. В. Пылаева – Н. Новгород : ФГБОУ ВПО НГАСУ, 2015 – 175 с.

22. **Пылаева, А. В.** Основы кадастровой оценки недвижимости: монография / А. В. Пылаева. – Н. Новгород : НИУ РАНХиГС, 2014. – 140 с.

23. **Соболева, О. Н.** Кадастровая оценка недвижимости: учеб. пособие / О. Н. Соболева ; ФГБОУ ВО РГУПС. - Ростов н/Д : [б. и.], 2017. – 76 с.

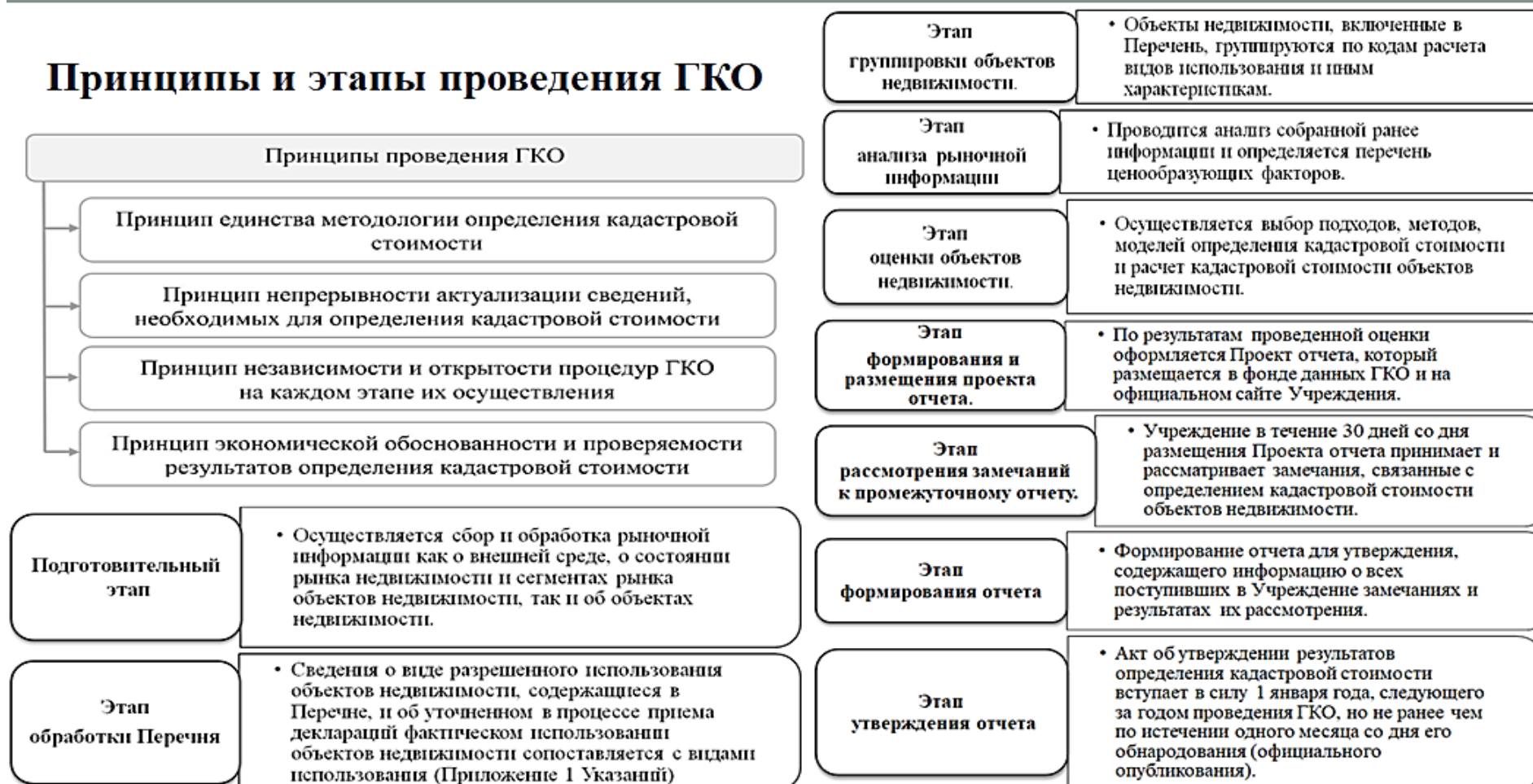
24. **Тенякова, Т. С.** Ошибки, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки / Т. С. Тенякова, Г. В. Колошина // Инновационные технологии в строительстве и управление техническим состоянием инфраструктуры : сб.науч.тр. - Ростов н/Д: Рост. гос. ун-т. путей сообщения, 2021. - С.78-81.

25. **Федеральная налоговая служба (ФНС):** сайт. – Краснодарский край, 2005-2023. - . - URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn37/> (дата обращения: 10.05.2022).

26. **Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр):** сайт. – 2023. - . URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/> (дата обращения: 11.04.2023).

27. ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области»: сайт. – 2023. - . - URL: <https://razvitie-ro.donland.ru/> (дата обращения 11.04.2023).
28. ГБУ КК «Крайтехинвентаризация — Краевое БТИ»: сайт. – 2023. - . - URL: <https://kubbti.ru/kontakty/otdel-po-gorodu-krasnodaru/> (дата обращения: 11.04.2023).
29. Публичная кадастровая карта: сайт. – 2023. - . - URL: <https://pkk5-rosreestr.ru/> (дата обращения: 15.04.2023).
30. Архив объявлений Авито: сайт. – 2023. - .URL: <https://ruads.org> (дата обращения: 07.03.2023).
31. Ассоциация «СтатРиелт»: сайт. – 2023. - .URL: <https://statrielt.ru/> (дата обращения: 11.04.2022).
32. Cadastral Assessment and Challenging Its Results Today in Russia / A. V. Osennyaya, B. A. Khakhuk, D. A. Gura, N. A. Kislitsa// Earth science Web Conf., 2021. – V. 666. – P. 062127. – DOI: 10.1088/1755-1315/666/6/062127 – URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/666/6/062127#artAbst> (дата обращения: 15.04.2022).

Принципы и этапы проведения ГКО



Подходы и методы ГКО



Доходный подход

- совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования.

Метод прямой капитализации основан на том, что доход от использования объекта недвижимости и выручка от его перепродажи капитализируются в текущую стоимость, которая и будет стоимостью оцениваемого объекта.

В основе метода лежит коэффициент капитализации

– ставка, используемая для пересчета потока будущих доходов в общую сумму его капитальной стоимости

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда динамика изменения дохода значительна либо изменения носят нерегулярный характер.

Под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования денежных потоков – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования

Затратный подход

основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости.

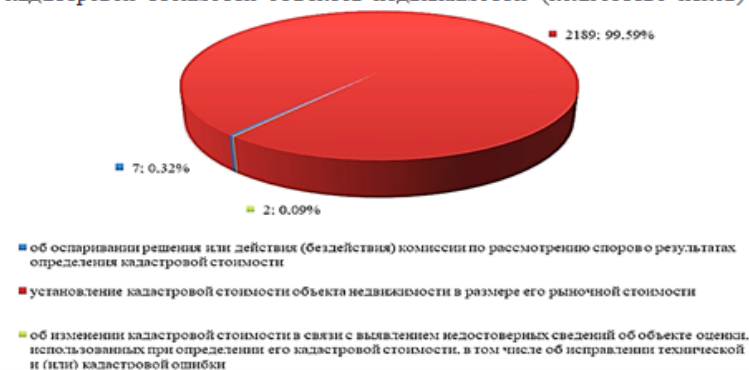
Обобщенные сведения о рассмотрении споров в Росреестре



Обобщенные сведения о рассмотрении споров в судах



Основания, указанные в исках об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (количество исков)



Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



Соотношение решений, принятых в пользу заявителей, к общему числу рассмотренных исков.



Причины оспаривания кадастровой стоимости



Краткая характеристика объекта исследования

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0430001:У89
Площадь, кв. м	25 031,00
Кадастровая стоимость, руб.	96 458 960,98
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	01.01.2022
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для строительства многофункционального торгового центра
Правообладатель	Администрация муниципального образования город Краснодарский край, г. Краснодар, <u>Карасунский</u> внутригородской округ, ул. Почтовое отделение
Вид права	Собственность
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	23.12.2022 г.
дата государственной регистрации:	23.12.2022 г.
номер государственной регистрации:	23:43:0430001:У89-23/226/2022-10
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.03.2012 г. по 12.03.2035 г.

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом", Договор аренды земельного участка № У4300018365 от 05.04.2012 г. Акт приема-передачи земельного участка от 05.04.2012 года Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.12.2022 года
Наличие инженерных сетей	Условно <u>свободен</u> от улучшений
Форма земельного участка	Неправильная
Наличие свободного доступа к объекту	Имеется
Покрытие подъездных путей	Асфальтобетонные
Рельеф участка	Спокойный, ровный
Интенсивность транспортного потока	Вдоль дорог, являющихся трассами
Затопляемость	Данные отсутствуют
Наличие улучшений	Отсутствуют



Оценка рыночной стоимости объекта исследования

Параметры сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	2	3	4	5
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_2253261130	krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_2201832863	krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2191852993
Дата предложения	Дата оценки: 01.01.2022 г.	20.12.2021	12.08.2021	20.07.2021
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес местоположения	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Почтовое отделение	Краснодарский край, Краснодар, р-н Карасунский	Краснодарский край, Краснодар, р-н Карасунский	Краснодарский край, Краснодар, р-н Карасунский
Цена предложения, руб.	-	20 000 000,00	54 000 000,00	18 600 000,00
Класс земельных участков	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земельные участки под офисно-торговую застройку
Вид разрешенного использования	Для строительства многофункционального торгового центра	Под коммерцию	Под коммерцию	Под коммерцию
Скидка на торг	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Площадь участка земли кв. м	25 031,00	8 000,00	15 000,00	6 372,00
Корректирующий коэффициент	-	-14,17%	-6,63%	-16,75%
Красная линия	Да	Нет	Да	Нет
Корректирующий коэффициент	-	22,00%	0,00%	22,00%
Весовой коэффициент	-	0,1957	0,6197	0,1846
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 434,45	3 125,98	2 757,13
Рыночная стоимость оцениваемого имущества, руб.		73 154 799,61		
Рыночная стоимость оцениваемого имущества округленно, руб.		73 155 000,00		