

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

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ  
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**ФОНД ДАННЫХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
очной формы обучения, группы 81001304  
Венгер Стаса Игоревича

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ ФОНДА ДАННЫХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ.....	9
1.1. Сведения и материалы, поступающие в фонд данных государственной кадастровой оценки.....	9
1.2. Предоставление сведений из фонда данных кадастровой оценки на сайте Росреестра в сети Интернет.....	10
ГЛАВА 2. МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ИНФОРМАЦИОННЫЙ РЕСУРС ДЛЯ ЕЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ....	12
2.1. Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости».....	12
2.2. Информационная поддержка решаемых Росреестром задач по исполнению функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки».....	19
ГЛАВА 3. ВИДЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ХОДЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	21
3.1. Характер информации об объекте недвижимости (на примере нежилого торгово-офисного здания).....	21
3.2. Общие и специальные данные об объекте недвижимости, а также сведения о конкурентном спросе и предложении регионального рынка недвижимости.....	23
3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	31
3.4. Информационное обеспечение расчета рыночной стоимости недвижимого имущества.....	36

ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	41
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	43
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	46

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

4. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

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

6. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

7. Российская Федерация. Постановления. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

8. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к

проведению оценки (ФСО № 1)»: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

9. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

10. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

11. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

12. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

13. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной услуги по предоставлению сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки: Приказ Минэкономразвития России от 12.04.2013 № 190 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

14. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда: Приказ Минэкономразвития России от 21.02.2011 № 53 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность.** Фонд данных государственной кадастровой оценки представляет собой совокупность сведений и материалов, используемых при определении кадастровой стоимости и формируемых в результате определения кадастровой стоимости, а также сведений, полученных при проведении мониторинга рынка недвижимости [НПБ 15].

В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган регистрации прав обеспечивает проведение мониторинга рынка недвижимости.

По мере того, как развиваются рыночные отношения в Российской Федерации, недвижимость постепенно становится важнейшим товаром, а именно объектом хозяйственного оборота, и как любой товар недвижимость должна иметь стоимость [20]. У Российского рынка недвижимости большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. От совершенствования правовой базы и механизма рыночных отношений очень зависят темпы его развития.

Результаты кадастровой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости формируют информационную основу системы их налогообложения, поскольку используются в качестве налоговой [НПБ 3,4]. Кадастровая оценка осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основывающихся на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков [13]. В Российской Федерации разработана, внедрена и постоянно совершенствуется нормативно-правовая база по проведению кадастровой оценки, в соответствии с которой на основе бюджетного финансирования регулярно проводится их кадастровая оценка. Однако в научной литературе и в средствах массовой информации признается острота проблем, которые связаны с нередко существенным несоответствием результатов кадастровой оценки земельных участков уровню

их рыночной стоимости. Дальнейшее развитие кадастровой оценки является одним из самых важных моментов развития всей ее системы.

В связи с этим тема выпускной квалификационной работы является актуальной и практически значимой.

**Объект исследования** – здания не жилой недвижимости.

**Предмет исследования** – фонд данных государственной кадастровой оценки.

**Цель** выпускной квалификационной работы – исследование фонда данных государственной кадастровой оценки.

Для достижения цели выпускной квалификационной работы предполагалось решение следующих **задач**:

1. Ознакомится с ведением фонда данных государственной кадастровой оценки.
2. Изучить мониторинг рынка недвижимости как информационный ресурс для ее кадастровой оценки.
3. Рассмотреть виды и источники информации используемые в ходе оценки недвижимого имущества на примере расчета стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

Выпускная квалификационная работа подготовлена на основе анализа научных источников, нормативно-правовых источников и ресурсов, предоставленных Росреестром, а именно «Отчет №224 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества». Кроме того, изучались законы, стандарты, приказы, нормативно-справочные материалы, методические и технические указания по кадастровой и рыночной оценке объектов недвижимости.

Методы исследования, используемые в работе – сравнительный метод, анализ учебной, научной литературы и нормативных документов, расчетно-описательный анализ.

**Структура выпускной квалификационной работы:** нормативно-правовая база, введение, три главы, заключение, список используемых источников и приложения.

В первой главе рассмотрен порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки.

Вторая глава посвящена мониторингу рынка недвижимости как информационного ресурса для ее кадастровой оценки.

В третьей главе рассмотрены виды и источники информации, используемые в ходе оценки недвижимого имущества на примере нежилого торгово-офисного здания и рассчитана стоимость объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.



## **ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ ФОНДА ДАННЫХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

### **1.1. Сведения и материалы, поступающие в фонд данных государственной кадастровой оценки**

В фонд данных государственной кадастровой оценки включаются следующие сведения и материалы, поступающие в Росреестр:

- копия решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- сведения и материалы, содержащиеся в промежуточных отчетных документах, а также сведения о месте размещения таких документов на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (за исключением случаев проведения внеочередной государственной кадастровой оценки);
- информация о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам;
- отчет об итогах государственной кадастровой оценки;
- копия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и извещение о его принятии;
- сведения о 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;
- сведения о кадастровой стоимости, полученные по итогам исправления технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- копия решения об определении кадастровой стоимости объекта

недвижимости в размере его рыночной стоимости, а также отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости [НПБ 5].

С 01.01.2020 в фонд данных государственной кадастровой оценки подлежит включению индекс рынка недвижимости, рассчитанный для целей выявления необходимости проведения внеочередной государственной кадастровой оценки в субъекте Российской Федерации [НПБ 5].

В фонд данных государственной кадастровой оценки также включаются иные сведения о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, перечень которых и требования, к включению которых в фонд данных государственной кадастровой оценки определяются Минэкономразвития России [НПБ 13].

Сведения, включаемые в состав фонда данных государственной кадастровой оценки, являются открытыми и общедоступными, за исключением информации, отнесенной законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа, и предоставляются в соответствии с административным регламентом, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.04.2013 № 190 [НПБ 14].

## **1.2. Предоставление сведений из фонда данных кадастровой оценки на сайте Росреестра в сети Интернет**

Сведения из фонда данных государственной кадастровой оценки предоставляются на основании запроса путем обращения к разделу Фонда данных официального сайта Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» любого заинтересованного лица. Исполнителям работ по определению кадастровой стоимости сведения предоставляются на основании запроса [НПБ 14].

В целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления из него сведений разработана и введена в промышленную

эксплуатацию автоматизированная информационная система ведения фонда данных государственной кадастровой оценки (АИС ФД ГКО).

Кроме того, в целях осуществления мониторинга рынка недвижимости разработана и введена в промышленную эксплуатацию автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС МРН).

АИС МРН обеспечивает доступ к зарегистрированным Росреестром ценам сделок с объектами недвижимости, начиная с 1999 года, а также сведениям о ценах спроса и предложения на объекты недвижимости, получаемым из внешних источников. В разделе «Документы» размещены методические указания по работе с открытой частью автоматизированной информационной системой «Мониторинг рынка недвижимости». Информация о ценах спроса и предложения на объекты недвижимости предоставляется организациями, заключившими с Росреестром договор о предоставлении такой информации в соответствии с публичной офертой.

## **ГЛАВА 2. МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ИНФОРМАЦИОННЫЙ РЕСУРС ДЛЯ ЕЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости»**

На официальном сайте Росреестра работает сервис, именуемый «Мониторинг рынка недвижимости» [16].

Данный сервис призван в свободном доступе показывать информацию о сделках на рынке недвижимости по многим параметрам. При этом ресурс позволяет применять фильтры при отображении результатов. В частности, можно применять фильтрацию по таким критериям, как адрес, дата регистрации, тип сделки, вид объекта, площадь, цена и так далее. Подобный сервис представляется весьма значимым шагом в деле совершенствования прозрачности рынка недвижимости России, так как позволяет в свободном доступе осуществлять мониторинг происходящих сделок [23]. Этот шаг должен привести к повышению информированности участников рынка недвижимости и всех заинтересованных лиц в том, что же происходит на рынке. В частности, данную систему мониторинга наверняка оценят независимые оценщики, работающие в области оценки недвижимости. Раньше им приходилось ориентироваться в основном на цены предложения, поскольку цен сделок в свободном доступе не было. Для эффективной работы с АИС «МРН» пользователю необходимо иметь опыт работы с персональным компьютером на уровне пользователя, в том числе уметь работать в интернет-браузере. Для функционирования системы используется следующее программное обеспечение:

- браузеры: Mozilla Firefox, Internet Explorer, Opera, Google Chrome, Safari;

Минимальные технические требования, предъявляемые к компьютеру клиента:

- процессор Intel Pentium 4, 2ГГц;
- оперативная память 512 МБ;
- подключение к интернету со скоростью не ниже 256 кбит/с.

Для начала работы с системой необходимо зайти на сайт <https://portal.rosreestr.ru> и выбрать соответствующий раздел [1].

Публичный доступ к АИС «МРН» организован с помощью введения в систему механизма разделения категорий пользователей (для публичного доступа введена категория «Публичные пользователи»).

Группу публичных пользователей составляют пользователи, прошедшие авторизацию на портале Росреестра, но не имеющие при этом полных прав, а также неавторизованные пользователи. Публичные пользователи, прошедшие авторизацию, получают доступ к меню подсистемы, ограниченному пятью разделами (просмотр сделок и объектов, просмотр данных на карте, справочная информация, графики, сводная таблица), а также могут сохранять созданные фильтры. Неавторизованные пользователи также имеют доступ к пяти разделам меню, но без возможности сохранения фильтров [17].

Основаниями для разработки АИС «МРН» являются следующие нормативно-правовые акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [НПБ 6];
- Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [НПБ 10];
- Приказ Минэкономразвития России от 21.02.2011 № 53 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда» [НПБ 15].

АИС «МРН» расположена на портале государственных услуг, даваемых Росреестром в электронном виде, и снабжает доступ к ценам сделок

с объектами недвижимости, информация о которых вырабатывается из Единого государственного реестра недвижимости. Интерфейс главной страницы представлен на рис. 2.1.

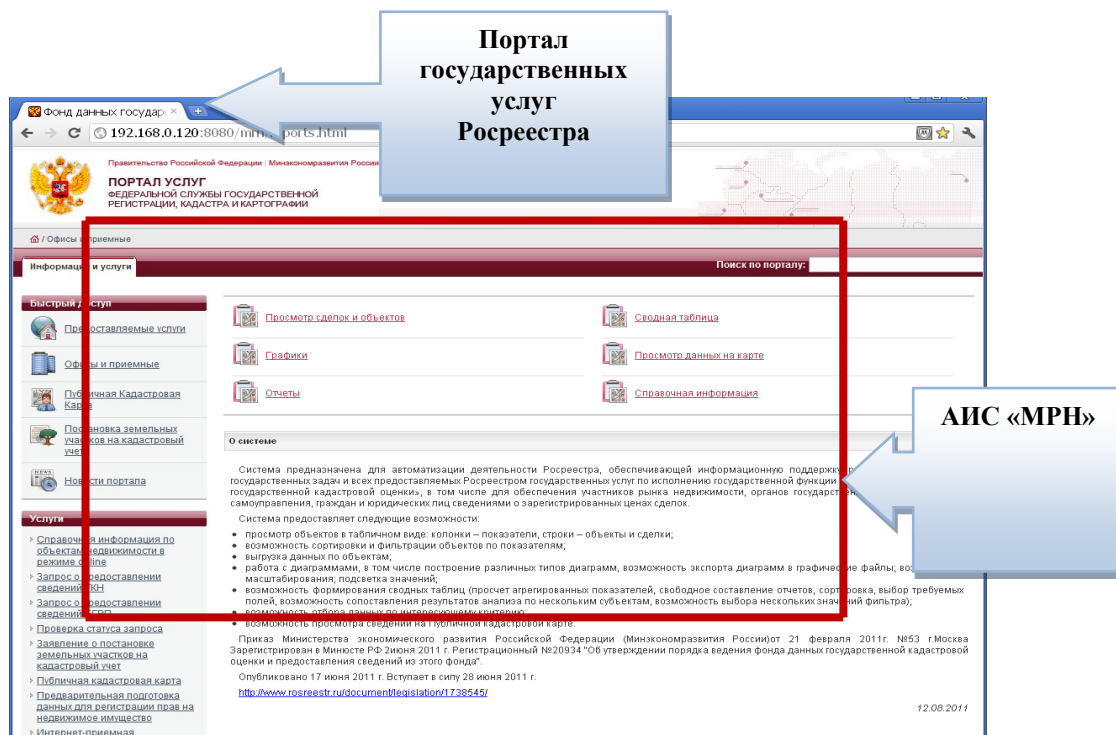


Рис. 2.1. Интерфейс главной страницы портала государственных услуг Росреестра

Также предусмотрена вероятность включения цен спроса и предложения на объекты недвижимости, даваемые организациями, исполняющими мониторинг рынка недвижимости. Это разрешит сформировать полноценный федеральный ресурс, включающий информацию о ценах сделок, ценах спроса и предложения на объекты недвижимости.

Посредством АИС «МРН» обеспечена возможность:

- Предоставления данных, хранящихся в имеющихся информационных системах Росреестра в виде списка объектов в обезличенном виде;
- Просмотра данных на публичной кадастровой карте;

- Предоставления аналитической информации в графиках и сводных таблиц;
- Просмотра данных системы по сделкам и объектам.

На рис.2.2 представлена специальная форма фильтрации объектов.

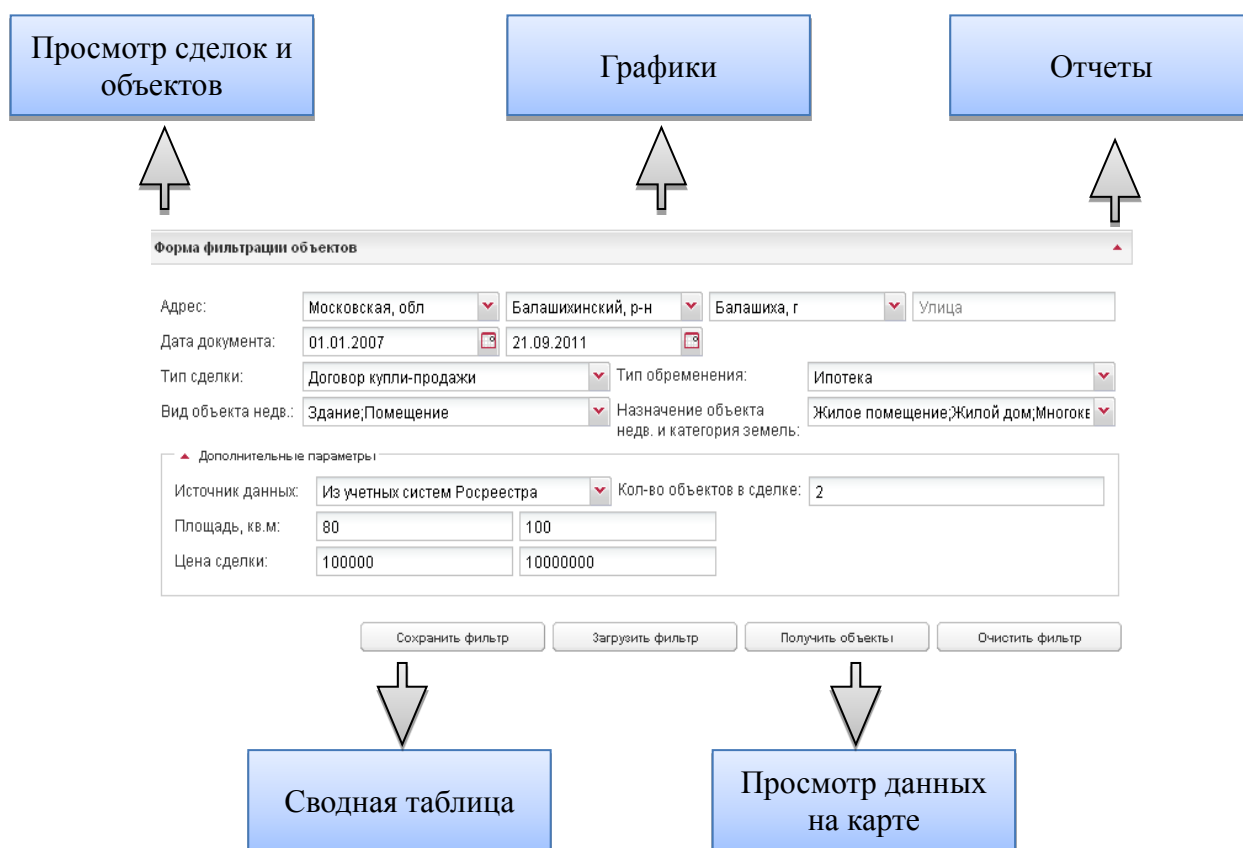


Рис. 2.2. Форма фильтрации объектов

Использование специальных фильтров позволяет делать сегментирование рынка недвижимости. Наряду с этим, в АИС «МРН» есть вероятность хранения новейших и загрузки уже существующих фильтров.

АИС «МРН» располагает рядом функций, представленных на рис. 2.3.



Рис.2.3. Функционал АИС «МРН»

Рассмотрим каждую функцию подробнее.

Функция «Просмотр сделок и объектов» позволяет:

- просматривать объекты в табличном виде: колонки – показатели, строки – объекты и сделки;
- совершать постраничную работу с таблицей;
- сортировать по любой колонке с показателем;
- фильтровать объекты по условиям, наложенным на показатели;
- загружать данные по объектам (в форматах CSV, XLS);
- просматривать «Историю объектов», обладающих кадастровый номер;

Применение данной функции представлено на рис. 2.4.

**Форма фильтрации объектов**

Адрес: Московская, обл. Балашихинский, р-н Балашиха, г. Улица

Документы: 12.09.2008 08.10.2011

Тип документа: Договор купли-продажи Тип обременения: Ипотека

Назначение объекта недр. и категория земель: Земельный участок;Здание;Помещение

Сохранить фильтр Загрузить фильтр Получить объекты Очистить

**Инструменты для работы со сделками и объектами**

**Просмотр сделок и объектов**

Идентификатор	Вид объекта недвижимости	Кадастровый ква...	Площадь, кв. м.	Тип сделки	Дата документа	Дата регистрации	Цена сделки, р.
9014106	Помещение		74.5	Договор купли-продажи	24.09.2008	13.10.2008	580000
9014160	Помещение		44.2	Договор купли-продажи	22.09.2008	23.10.2008	405000
9014327	Помещение		74.5	Договор купли-продажи	24.09.2008	13.10.2008	580000
9016473	Помещение		32.5	Договор купли-продажи	29.10.2008	27.11.2008	250000
9016790	Помещение		39	Договор купли-продажи	22.09.2008	06.10.2008	393500
9017968	Помещение		32.9	Договор купли-продажи	21.10.2008	31.10.2008	328340
9018303	Помещение		44.2	Договор купли-продажи	22.09.2008	23.10.2008	405000
9018654	Помещение		64.2	Договор купли-продажи	15.10.2008	28.10.2008	500000
9019286	Помещение		38.6	Договор купли-продажи	28.11.2008	10.12.2008	224830
9019669	Помещение		30.2	Договор купли-продажи	25.09.2008	13.10.2008	300000
9019827	Помещение		85.1	Договор купли-продажи	09.10.2008	29.10.2008	1000000
9019960	Помещение		34.4	Договор купли-продажи	22.10.2008	06.11.2008	235000
9020151	Помещение		43.6	Договор купли-продажи	30.09.2008	27.10.2008	468000
9020583	Помещение		31.6	Договор купли-продажи	13.09.2008	02.10.2008	310000
9020622	Помещение		31.6	Договор купли-продажи	13.09.2008	02.10.2008	310000
9020661	Помещение		39	Договор купли-продажи	22.09.2008	06.10.2008	393500
9021410	Помещение		36.9	Договор купли-продажи	01.10.2008	15.10.2008	253500
9021774	Помещение		49.6	Договор купли-продажи	08.10.2008	20.10.2008	575000
9022890	Помещение		43.6	Договор купли-продажи	30.09.2008	27.10.2008	468000
9022964	Помещение		57.6	Договор купли-продажи	26.09.2008	13.10.2008	320000

Рис. 2.4. Применение функции «Просмотр сделок и объектов»



Функция «Графики» разрешает работать с диаграммами, и содержит в себе следующие возможности:

- экспорт диаграмм в графические файлы;
- масштабирование;
- «подсветка» значений.

Функция отчеты. В системе имеется несколько типов отчетов:

- «Отчеты по заказу» - пользовательский отчет на основе фильтров, вырабатываемый в асинхронном режиме (пользователь посылает запрос на формирование установленного вида отчета, запрос назначается в очередь, после чего складывается отчет и дается пользователю);
- «Отчеты по расписанию» составляется системой с поставленной периодичностью.
- «Статьи» - отчеты любого содержания, вырабатываемые сотрудниками Росреестра системы с поддержкой специального редактора.

Функция «Просмотр данных на карте» разрешает визуализировать хранящиеся данные на публичной кадастровой карте, просматривать положение объекта на карте объектов, предпочтенных на основе взятых фильтров, просматривать данные по интересующему кадастровому кварталу.

Например, имеется возможность работы с тематическими картами.

На рис. 2.5 приведена средняя удельная цена по кадастровому кварталу. Расцветка определенных кварталов зависит от средней удельной цены по данному кварталу, обозначение данных цветов приведены в легенде.

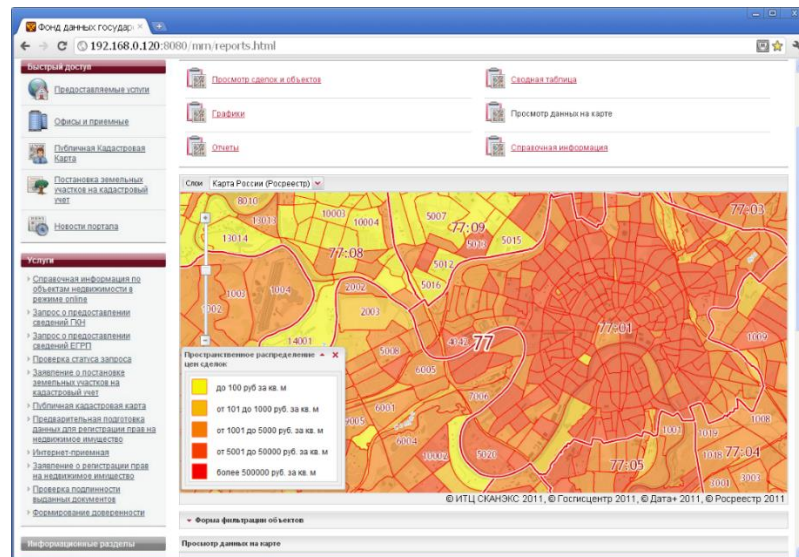


Рис. 2.5. Тематическая карта «Пространственное распределение цен сделок»

Функция «Сводная таблица» санкционирует производить анализ и обработку данных по следующим направлениям:

- анализ и оценка текущего состояния стоимостных показателей объектов недвижимости;
- исследование динамики ценовых показателей объектов недвижимости;
- статистический анализ рядов.

Для учета итогов, отличающихся от общей выборки в АИС «МРН» реализовано обслуживание учета «выбросов». Мерой учета выбросов является удельная цена сделки. Выбросы учитываются при просмотре сделок и объектов, выгрузке данных о сделках и объектах на компьютер пользователя, в частности в отчетах. При работе с функцией «Просмотр сделок и объектов», объекты, являющиеся выбросами, подсвечиваются красным цветом.

Говоря о назначении АИС, хочется отметить, что главной причиной создания и развития АИС проявляется надобность ведения учёта информации о состоянии и динамике объекта [3]. На основании информационной картины, формируемой системой, руководители различного звена могут принимать решения об управляющих действиях с целью решения текущих вопросов. Важнейшей причиной формирования и развития АИС выражается в

необходимости ведения учёта информации о состоянии и динамике объекта, которой посвящается система. На основании информационной картины, формируемой системой, главы разнообразного звена могут принимать решения об управляющих воздействиях с целью решения текущей проблемы.

Главными, возможными, но не гарантированными эффектами от использования системы могут выступать:

- подъем производительности работы персонала;
- усовершенствование качества обслуживания клиентов;
- понижение трудоемкости и интенсивности труда персонала;
- уменьшение количества ошибок в действиях персонала.

## **2.2. Информационная поддержка, решаемых Росреестром задач по исполнению функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки»**

Система предназначена для автоматизации деятельности Росреестра, снабжающий информационную поддержку решаемых Росреестром государственных задач и всех предоставляемых Росреестром государственных услуг по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки», в том числе для снабжения участников рынка недвижимости, органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и юридических лиц сведениями о зарегистрированных ценах сделок.

Система дает следующие возможности:

- изучение объектов в табличной форме: колонки – показатели, строки – объекты и сделки;
- возможность сортировать и фильтровать объекты по показателям;
- выгружать данные по объектам;

- работать с диаграммами, построение разнообразных типов диаграмм, возможность экспорта диаграмм в графические файлы; подсветка значений.
- возможность формирования сводных таблиц (просчет агрегированных показателей, выгрузка в Excel, сопоставлять результаты анализа по нескольким субъектам);
- возможность отбирать данные по интересующему критерию;
- возможность просматривать сведения на Публичной кадастровой карте.

## ГЛАВА 3. ВИДЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ХОДЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 3.1. Характер информации об объекте недвижимости (на примере нежилого торгово-офисного здания)

В качестве объекта для оценки было выбрано здание с торгово-офисными помещениями, находящееся по адресу Белгородская обл., Белгородский р-н., с. Таврово, мкр. Таврово-1, ул. Березовая, 2а.

На первом этапе процедуры оценки, как правило, производится описание объекта [НПБ 7]. Описание оцениваемого объекта приведено в таблице 3.1.

*Таблица 3.1*

#### Количественные и качественные характеристики нежилого здания

Параметр	Значение
1	2
Наименование объекта оценки	Здание с торгово-офисными помещениями
Общая площадь	1166,8 кв.м.
Полезная (арендопригодная) площадь	1102,7 кв.м.
Материал стен	Бетонные и керамзитобетонные блоки
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Материал окон	Металлопластик
Год постройки	2014
Этажность	Двухэтажное с цокольным этажом
Подземные этажи	Подземный этаж – цокольный
Коммуникации	Водопровод (центральный), канализация (автономная), отопление (местное), газоснабжение (центральное), электричество
Высота потолков, м	Подземный этаж – 3,47м 1 этаж - 3,35 м. 2 этаж – 3,39 м.
Состояние отделки	Хорошая
Состояние имущества	Хорошее
Наличие витринных окон	Имеются

Продолжение табл. 3.1

Параметр	Значение
1	2
Отдельный вход	Имеется, ПВХ
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Торгово-офисное здание

Местоположение – это один из главных факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости [14]. Объект расположен по адресу Белгородская обл., Белгородский р-н., с. Таврово, мкр. Таврово-1, ул. Березовая, 2а. Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен улицами: 1-й Магистральная мкр., улицей Школьной. В районе наблюдается развитая инфраструктура. Местоположение объекта оценки представлено на рисунке 3.1.

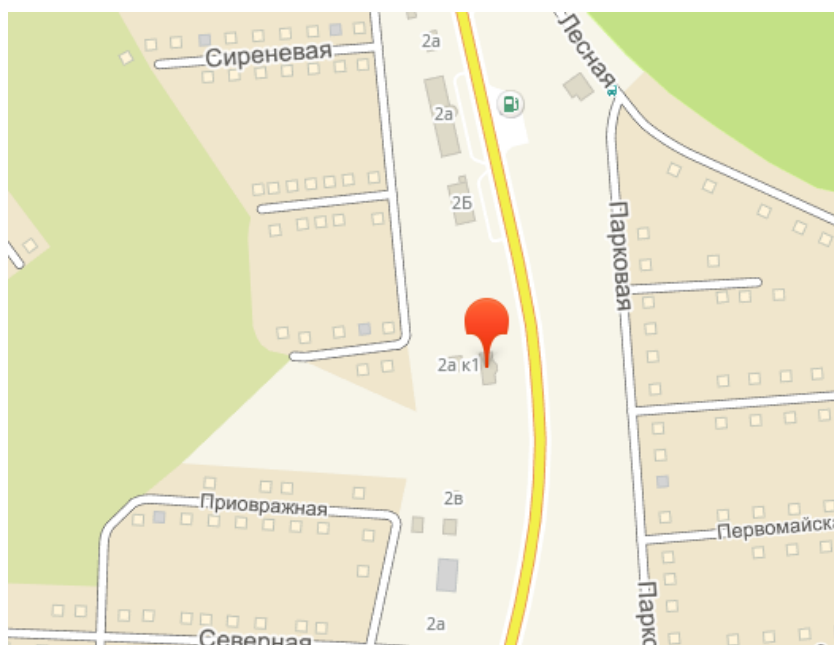


Рис. 3.1. Местоположение объекта оценки

Характеристики земельного участка, на котором расположен объект оценки приведены в таблице 3.2.

Таблица 3.2

### Описание земельного участка

Параметр	Значение
1	2
Местоположение	Российская Федерация, Белгородская область, Белгородский р-н, с. Таврово, микрорайон Таврово-1, ул. Березовая, 2а
Вид права	Собственность
Назначение	Для строительства торгового центра «Интерьер-ландшафт-дизайн»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв.м.	3500 кв.м.
Правоустанавливающие документы	Свидетельство права собственности на земельный участок для строительства торгового центра «Интерьер-ландшафт-дизайн», кадастровый (или условный) номер: 31:15:1104001:108, от 08.12.2010 года, серия 31-АВ № 059628.

На дату оценки территорию расположения объекта оценки можно охарактеризовать как зону преимущественно жилой застройки.

### 3.2. Общие и специальные данные об объекте недвижимости, а также сведения о конкурентном спросе и предложении регионального рынка недвижимости

Рынок недвижимости – это сектор национальной рыночной экономики, который представляет собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости, и управления

рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка) [2].

Структура рынка приведена на рис.3.2.



Рис.3.2. Структура рынка недвижимости

Объекты недвижимости необходимо структурировать для того, чтобы рынок можно было анализировать и управлять его созданием и развитием [12]. Для этого выделяют те или иные однородные группы объектов недвижимости [НПБ 9]. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют земельные участки, жилье (жилые здания и помещения) и нежилые здания и помещения, строения, сооружения [НПБ 2].

Оцениваемый объект представляет собой здание с торгово-офисными помещениями, поэтому в рамках данного исследования был произведен анализ рынка торговой и офисной недвижимости в Белгородском районе.

В ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка возникает ряд различных задач, при решении которых возникает необходимость структурировать объекты недвижимости. Это значит, что нужно выделять те или иные однородные группы [14]. Для



этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Цель типизации – выделить группы однородных объектов по характеристикам и цене (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению и имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам [19]).

Становится ясно, что выделение большего числа типов объектов дает уменьшение разброса цен внутри типа, но зато усложняет работу аналитика и ухудшает наглядность результатов [15]. Поэтому типизация представляет собой сложную методическую задачу и требует творческого подхода.

Изучая разнообразные варианты классификации объектов торговли с точки зрения современной рыночной ситуации, хочется выделить несколько основных квалификационных признаков, которые влияют на уровень арендных ставок в объектах торговли: конструктивный тип объекта, масштаб (размеры) объекта и его товарная номенклатура [24]. Чем капитальнее сооружение, больше размеры и разнообразнее товар, тем (при прочих равных условиях) выше удельная цена (цена 1 кв. м) и арендные ставки в данном объекте. С точки зрения привлекательности для потребителей (и, следовательно, для арендаторов) свою роль играют также состояние объекта – возраст здания, качество ремонта, отделки.

В отличие от офисной, и, тем более, жилой недвижимости, торговая недвижимость является непосредственным средством производства (ритейлингового бизнеса) [26]. Стоимость помещений, уровень арендных ставок в значительной степени зависят от доходности размещенных в них видов бизнеса [11]. Это вытекает как из стандартов оценки приносящей доход недвижимости (при использовании доходного подхода к определению

стоимости объекта), так и из практики управления объектами торговой недвижимости, назначения арендных ставок арендодателями, брокерами, управляющими [НПБ 11].

Поэтому классификация объектов торговой недвижимости должна быть многовариантной, в зависимости от решаемой задачи. Во-первых, она должна быть произведена применительно к совокупности объектов, независимо от их товарной номенклатуры. Во-вторых, она должна быть конкретизирована применительно к объектам или их частям (помещениям) с одной выбранной категорией товаров. Первым, основополагающим признаком качества объектов торговой недвижимости мы приняли масштаб объекта, и в связи с этим разделили объекты на 6 классов:

- класс А – комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (Тц), молл, гипермолл, гипермаркет);
- класс В - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
- класс С - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
- класс D - пристройка, павильон, «стекляшка» (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона);
- класс Е - нежилые помещения свободного назначения (первые этажи и подвалы жилого дома);
- класс F – то же до отделки или реконструкции [22].

Согласно данной классификации оцениваемый объект относится к классу С.

Торговая недвижимость г. Белгорода представлена следующими основными сегментами:

- крупные торговые центры;
- средние и малые торговые центры;
- торгово-офисные здания различного назначения;

- торговые помещения на первых и вторых этажах жилых домов, офисных и административных зданий.

Основными операторами рынка торговой недвижимости г. Белгород являются крупные торговые и торгово-развлекательные центры, которые в основном находятся в центральном, северном районах Белгорода и на Харьковской горе.

Цены и наличие свободных торговых площадей в крупных торговых центрах г. Белгорода во 2 квартале 2015 года приведены в таблице 3.3.

Таблица 3.3

**Наличие свободных торговых площадей в крупных торговых и торгово-развлекательных центрах площадью более 5000 кв.м. в г. Белгороде в 1 квартале 2015 года**

Наименование	Тип объекта	Наличие вакантных площадей	Стоимость аренды, руб./кв.м. в месяц
1	2	3	4
М-life	Торговый центр	1 и 2 этаж	1 этаж 700 2 этаж 500
Белгород	Универмаг	30 кв.м.	3 этаж 1 500
Маяк	Универмаг	1 этаж 17 и 37 кв.м.	2 200 р. 2 700 р.
МегаГринн	Торгово-развлекательный центр	1 этаж 33 кв.м.	3 000 р.
Модный бульвар	Торговый центр	1 этаж 34 кв.м. 2 этаж	2 000 р.
РИО	Торгово-развлекательный центр	1 этаж до 50 кв.м.	10 000 р.
Семейный	Торговый центр	Есть в ассортименте 2 этаж	1900 р.
Сити-Молл	Торгово-развлекательный центр	Около 3%	Стоимость объявят после переговоров
Славянский	Торгово-офисный центр	2 этаж 15 кв.м., 3 этаж 104 кв.м.	3 этаж 900 р.
Спутник-Стиль	Торговый центр	Около 10%	1 этаж 1370 р.

Для определения рыночной стоимости предложенных к оценке объектов недвижимости при помощи метода сравнения продаж были взяты следующие объекты недвижимости, выставленные на продажу в Белгородском районе.

Объект-аналог №1. Торгово-офисное здание общей площадью 1250 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская обл., Белгородский р-н, пос. Майский, ул. Садовая. Земельный участок под зданием в собственности. Материал конструкций нежилого здания: стены - кирпич, перекрытия – железобетонные, подведены все коммуникации. Характер подъездных путей – асфальтированная автодорога, имеется парковка для автотранспорта.

Объект-аналог №2. Торговое здание общей площадью 700 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская обл., Белгородский р-н, п. Северный, ул. Олимпийская. Земельный участок под зданием площадью 1000 кв.м. в собственности. Материал конструкций нежилого здания: стены - кирпичные, перекрытия – железобетонные, подведены все коммуникации. Характер подъездных путей – асфальтированная автодорога, имеется парковка для автотранспорта.

Объект-аналог №3. Торговое здание общей площадью 300 кв.м., расположенное по адресу: Белгородская обл., Белгородский р-н, с. Таврово. Земельный участок под зданием площадью в собственности. Материал конструкций нежилого здания: стены - кирпичные, перекрытия – железобетонные, подведены все коммуникации. Характер подъездных путей асфальтированная автодорога, имеется парковка для автотранспорта.

Рассмотрим текущую ситуацию на рынке недвижимости в сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект. Так как оцениваемый объект представляет собой торговое здание относительно большой площади, то рассматривались предложения по продаже зданий, сходных по основным параметрам сравнения с объектами оценки (местоположение, площадь) (таблица 3.4)

Таблица 3.4

**Предложения по продаже зданий и помещений найденные в  
данном сегменте рынка**

<b>Критерии сравнения</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
1	2	3	4
Назначение помещения	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание
Адрес	Белгородская обл., Белгородский р-н, пос. Майский, ул. Садовая	Белгородская обл., Белгородский р-н, п. Северный, ул. Олимпийская	Белгородская обл., Белгородский р-н. с. Таврово
Источник получения информации	8-919-435-13-70	www.avito.ru, т. 8-905-678-11-17	архив авито
Ссылка			
Цена предложения, руб.	62 500 000р.	30 000 000р.	11 000 000р.
Общая площадь, кв.м.	1 250,0	700,0	300,0
Удельная стоимость руб./кв.м.	42 372,88	36 319,61	31 073р.
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Время продажи	Дата оценки	Дата оценки	Дата оценки
Характер подъездных путей	асфальтированная , имеется парковка	асфальтированная, имеется парковка	асфальтированная, имеется парковка
Доступ к объекту	Доступ свободный, выходит на красную линию	Доступ свободный, выходит на красную линию	Доступ свободный, выходит на красную линию
Характер застройки	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Этаж расположения	2 этажа	1 этаж	2 этажа
Состояние экологии	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Материал конструкций	Стены – блок, перекрытия – ж/б	Стены - кирпичные, перекрытия – ж/б	Стены - блок, перекрытия – ж/б

## Продолжение табл. 3.4

Критерии сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4
Внутренняя отделка помещений	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации

Для целей оценки были выбраны 3 аналогичных объекта, расположенных в Пригороде г. Белгорода и имеющих сходные характеристики по основным параметрам сравнения.

При использовании подхода сравнительных продаж обычно производится ряд корректировок стоимости выбранных объектов-аналогов на различные факторы ("уторговывание", местоположение, физические характеристики, функциональное назначение и пр.) в соответствии с оцениваемыми объектами. Величина корректировок определяется либо экспертным путем, либо на основании парных продаж [НПБ 8]. Сопоставляются продажи двух объектов, которые почти идентичны за исключением одного различия, которое становится возможным оценить и тем самым определить величину поправки [21].

В приложении 1 представлен процесс корректировок и выведения рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнения продаж.

В конечном итоге стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная при помощи сравнительного подхода, составляет 33 136 000,00 рублей в том числе: рыночная стоимость нежилого здания, рассчитанная при помощи сравнительного подхода – 28 332 000 руб.; рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная при помощи метода сравнения продаж (в рамках затратного подхода) – 4 804 000 руб.

### 3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данной выпускной квалификационной работе, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату оценки [7]. Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на 6 этапов (рис.3.2)

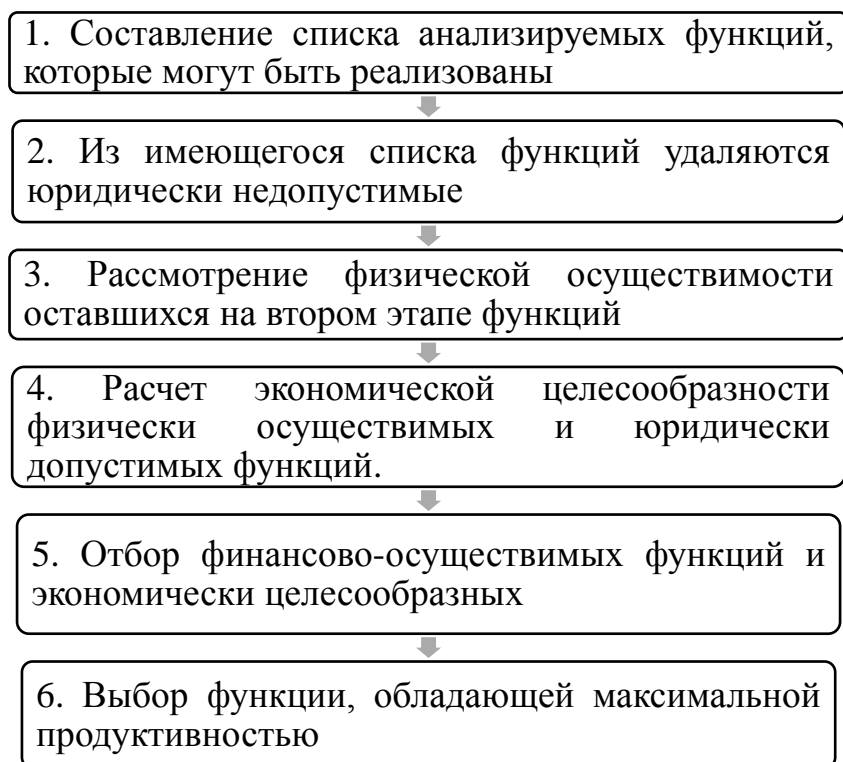


Рис.3.2. Последовательный процесс анализа вариантов использования объекта

На первом этапе никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего

здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (потенциального спроса).

На втором этапе в качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

Касаясь третьего этапа, к факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость  $(NPV) > 0$ .

На пятом этапе критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат необходимых для получения этих доходов [8].

Анализ НЭИ базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.



Объект оценки – нежилое торгово-офисное здание с подземными автостоянками, расположенное по адресу: Белгородская обл., Белгородский р-н, с. Таврово, микрорайон Таврово - 1, ул. Березовая, 2а.

Объект оценки обеспечен асфальтированными подъездными путями, имеется выход на оживленную улицу, рядом со зданием имеется место для парковки автотранспорта. Технические характеристики оцениваемых помещений (объемно-планировочное решение, наличие инженерных коммуникаций) представлены в разделах выше.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в Белгородской области, а также исходя из технических особенностей объекта недвижимости, специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки следующие виды использования:

- офисное;
- торгово-офисное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования проводится качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки могут быть представлены в виде таблиц потенциальных вариантов использования (таблица 3.5) и основных критериев анализа НЭИ (таблица 3.6).

*Таблица 3.5*

### **Потенциальные варианты использования**

Варианты функционального назначения	Офисное	Торгово-офисное	Складское
1	2	3	4
Варианты конструктивных решений	+	+	-

Продолжение табл. 3.5

Варианты функционального назначения	Офисное	Торгово-офисное	Складское
1	2	3	4
Сохранение текущих конструктивных решений	+	+	-
Увеличение площади	-	+	-
Ремонт и реконструкция подведение дополнительных инженерных коммуникаций	-	-	-
Снос и новое строительство	-	-	-

Таблица 3.6

### Основные критерии анализа НЭИ

№ п/п	Вариант использования объекта	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Максимальная эффективность
1	2	3	4	5
1	Офисное	+	+	-
2	Торгово-офисное	+	+	+
3	Складское	+	+	-

После проведения качественного анализа вышеперечисленных вариантов использования приходим к следующим выводам следующим выводам:

#### 1. Офисное назначение.

Использование рассматриваемого помещения в качестве офисного не противоречит критериям законодательной разрешенности и физической возможности. Однако эффективность от такого использования весьма и весьма сомнительная, так как очень велики затраты на перепланировку и отделку помещений и проведение рекламных акций, а величина предполагаемых доходов не может быть высокой из-за неудачного (для офисного помещения) месторасположения объекта.

#### 2. Торгово-офисное назначение.

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки можно прийти к выводу, что текущее использование объекта оценки (в качестве магазина) является вариантом наиболее эффективного использования, так как данный вид использования не противоречит критериям законодательной разрешенности, физической возможности и максимальной эффективности.

### 3. Складское назначение.

Использование помещений рассматриваемого здания в качестве складских площадей не противоречит критериям законодательной разрешенности и физической возможности. Тем не менее, эффективность от такого использования не высока, так как невелика доход от использования в этом качестве будет гораздо меньше, чем от использования в качестве торгового или офисного помещений.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования [НПБ 12].

Таким образом, исходя из вышеприведенного анализа НЭИ, можно сделать вывод, что наиболее эффективным вариантом использования является использование в соответствии с его назначением – в качестве торгово-офисного здания.

### **3.4. Информационное обеспечение расчета рыночной стоимости недвижимого имущества**

Информацию, которая необходима для оценки недвижимости, можно разделить на внешнюю и внутреннюю [4].

Внешняя информация собирается и анализируется в следующей последовательности: общая, специальная.

Общая информация необходима для того, чтобы изучить состояния и общие тенденции функционирования экономики и рынка недвижимости. Данная информация, подразумевающая описательной характер, которая используется исключительно для охарактеризации величины рыночной стоимости [5].

Специальная информация представлена, как правило, в виде цифр, используемых для расчетов в том или ином методе.

Создание массивов внешней информации возникает со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики.

На макроэкономическом уровне исследуются:

#### 1. Экономические показатели:

- темпы экономического роста;
- уровень инфляции;
- индекс деловой активности;
- инвестиционный климат в стране, уровень национальных и зарубежных капиталовложений;
- уровень доходов населения и другие факторы.

#### 2. Политические и социальные факторы:

- стабильность и прогнозируемость политической ситуации;
- доверие правительству;
- приближение выборов и прогнозируемость их результата, и др.

Основные источники внешней информации:

1. Программы Правительства и прогнозы.
2. Данные государственных организаций.
3. Исследования международных финансовых организаций.
4. Аналитические обзоры информационных агентств.
5. Электронные информационно-поисковые системы.
6. Периодическая экономическая печать [10].

После завершения проведения анализа макроэкономических данных, для оценщика возникает необходимость проанализировать конъюнктуру и перспективы развития рынка недвижимости. Разбор рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Существенные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от направления и вариантов использования объекта недвижимости: рынок офисных зданий, рынок многофункциональной недвижимости, жилой недвижимости, складской недвижимости;
- в зависимости от способности давать доход: рынок недоходной и доходной недвижимости;
- в зависимости от типа операций: рынок аренды и рынок продажи;
- первичный и вторичный рынок.

Для комплексного информационного снабжения процесса оценки и проведения расчетов существует необходимость собирать и анализировать данные по определенному сегменту рынка недвижимости и смежных рынков:

1. Общее состояние и динамика цен на рынке недвижимости.
2. Нормативно-правовая база, которая регулирует отношения собственности на недвижимость, состояние рынка недвижимости, цен на приобретения прав собственности.
3. Рыночная ситуация на определенном сегменте рынка:

- состояние и перспективы развития сегмента рынка;
- цены и условия осуществления сделки аренды (купли-продажи) сопоставимых объектов, их подробное описание;
- уровень эксплуатационных затрат;
- среднерыночный уровень занятости недвижимости;
- уровень возможных прочих доходов.

#### 4. Затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки:

- укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений, укрупненные показатели стоимости строительства;
- сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций;
- индексы цен в строительстве;
- удельные среднерыночные показатели стоимости строительства;
- стоимость инженерных систем на единицу площади зданий, укрупненные показатели стоимости систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, электроснабжения;
- прочая информация [6].

#### Важнейшие источники информации.

1. Специализированные справочники и программные комплексы (Сборники: Укрупненные показатели стоимости строительства; Укрупненные показатели восстановительной стоимости; Жилые дома, Справочник современных инженерных систем зданий компании КОИНВЕСТ, Справочник оценщика: Промышленные здания, и другие).

2. Информация, предоставляемая специалистами рынка недвижимости – риэлтеров, строителей, консультантов, компаний по управлению недвижимостью.

3. Профессиональное сотрудничество, участие в выставках, конференциях, семинарах

#### 4. Интервью с собственниками и управляющими объекта.

Во внутренней информации можно отметить также несколько блоков: физический, юридический, экономический.

Юридический блок составляет правоустанавливающие документы на земельный участок и строения, сведения о наличии сервитутов, договоры аренды и др.; в экономический – сведения о доходах и расходах, которые связанные с объектом оценки; в физический – размеры, конструктивные особенности и материалы, год постройки и наличие ремонтов, топография и состояние участка, тип застройки и окружение, экология [9].

Для того чтобы у оценщика получилось верно рассчитать стоимость объекта недвижимости, необходимо подготовить конкретный перечень документов.

Документы необходимые для оценки недвижимости:

1. Паспорт БТИ на здания, в случае отсутствия - проектно-сметная документация.
2. Выписки из паспортов БТИ, если переоценивается часть здания.
3. В случае отсутствия паспортов БТИ и других документов:
  - заполнить форму А1, А2, заверить подписью руководителя и печатью предприятия.
4. Выезд эксперта на место с целью осмотра объекта оценки.

Перечень документов, необходимых для проведения работ по оценке объекта недвижимости:

- Свидетельство о государственной регистрации права;
- Действующие на момент оценки документы БТИ:
- Технический паспорт или Выписка из технического паспорта (форма БТИ №1а);
- Экспликация (форма БТИ №22);
- поэтажный план;
- Справка о состоянии здания/помещения (форма БТИ №5).

- Договор аренды земельного участка или другой документ, подтверждающий права на земельный участок.
- Договора аренды, в случае если здание сдается в аренду.
- Среднегодовая сумма расходов на содержание здания.
- Балансовая стоимость здания.
- Охранное свидетельство (в случае, если объект недвижимости является памятником истории и культуры или архитектуры).

В случае проведения ремонтно-строительных работ на объекте:

- сметы на проведение работ;
- договора подряда на проведение работ;
- акты о приемке выполненных работ [18].



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При подготовке выпускной квалификационной работы был исследован фонд государственной кадастровой оценки, изучена процедура мониторинга рынка недвижимости как информационного ресурса для ее кадастровой оценки, рассмотрены виды и источники информации используемые в ходе оценки недвижимого имущества, а также была рассчитана стоимость объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

В ходе исследования фонда государственной кадастровой оценки было выявлено, что в целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления из него сведений используется автоматизированная информационная система ведения фонда данных государственной кадастровой оценки (АИС ФД ГКО).

При изучении мониторинга рынка была подробнее рассмотрена автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС МРН), предназначенная для ведения учёта информации о состоянии и динамике объектов недвижимости. Посредством АИС «МРН» обеспечены следующие возможности:

- предоставление данных, хранящихся в имеющихся информационных системах Росреестра в виде списка объектов в обезличенном виде;
- просмотр данных на публичной кадастровой карте;
- предоставление аналитической информации в графиках и сводных таблиц;
- просмотр данных системы по сделкам и объектам.

В ходе работы был выбран объект недвижимости – здание с торгово-офисными помещениями, находящееся по адресу Белгородская обл., Белгородский р-н., с. Таврово, мкр. Таврово-1, ул. Березовая, 2а. Был произведен анализ местоположения объекта и рассчитана его стоимость в рамках сравнительного подхода. Для расчета было выбрано три объекта-аналога: торгово-офисное здание общей площадью 1250 кв.м., расположенное

по адресу: Белгородская обл., Белгородский р-н, пос. Майский, ул. Садовая;  
торговое здание общей площадью 700 кв.м., расположенное по адресу:  
Белгородская обл., Белгородский р-н, п. Северный, ул. Олимпийская;  
Торговое здание общей площадью 300 кв.м., расположенное по адресу:  
Белгородская обл., Белгородский р-н, с. Таврово.

В конечном итоге стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная при помощи сравнительного подхода, составляет 33 136 000,00 рублей в том числе: рыночная стоимость нежилого здания, рассчитанная при помощи сравнительного подхода – 28 332 000 руб.; рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная при помощи метода сравнения продаж (в рамках затратного подхода) – 4 804 000 руб.

В выпускной квалификационной работе были достигнуты все поставленные задачи и обоснованы полученные результаты.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости». – 2017. – [электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc\\_informSections/ais\\_mrn!/ut/p/c4/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88AIwvv4FAP13cjY\\_2CbEdFAO5-2\\_s!/.](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn!/ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88AIwvv4FAP13cjY_2CbEdFAO5-2_s!/)  – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
2. Богатырев И.Б. Обеспечение прав землепользователя в ходе кадастровой оценки земли в Российской Федерации: проблемы и перспективы / И.Б.Богатырев. – М.: Изд-во Поволж. акад. гос. службы, 2006. – 357 с.
3. Богатырев И.Б. Цели кадастровой оценки земли в Российской Федерации / И.Б.Богатырев. – М.: Изд-во Поволж. акад. гос. службы, 2007. – 203 с.
4. Болдырев В.А. Оценка актов публичной власти и размера кадастровой стоимости земельных участков в судебной практике / В.А.Болдырев. - М.: Юрист, 2011. – 150 с.
5. Витрянский, В. Купля – продажа / Витрянский В. // Хозяйство и право – 2006 - №1. –С.17-18.
6. Власов А.Д. Основные направления совершенствования кадастровой оценки земель поселений / А.Д.Власов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2008. – № 5. – С. 68-70.
7. Гераськин М.М. К вопросу кадастровой оценки земель / М.М.Гераськин // Экономика сельского хозяйства России. – 2011. – № 1. – С. 49-53.
8. Глазунова И.Н. Отдельные способы защиты прав субъектов земельных отношений, связанные с вопросами определения кадастровой оценки земель / И.Н.Глазунова, Д.А.Мигулина // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. - М.: Закон, 2010. – № 2. – С. 107-119 .

9. Грибоевский, С. В. Оценка доходной недвижимости. / С. В. Грибоевский. – М.: Питер, 2007. – 325 с.
10. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / В. В. Григорьев. – М.: ИНФРА-М, 2006. – 372 с. (51)
11. Короткова Е.В. Учет факторов социальной инфраструктуры при проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов / Е.В.Короткова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2011. – № 6. – С. 63-70.
12. Мелентьев А.А. Проблемы кадастровой оценки земель поселений и пути их решения /А.А.Мелентьев, Н.А.Кузнецов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 7. – С. 42-44.
13. Носов С.И. Методические подходы по кадастровой оценке земель / С.И.Носов // Юридический мир. – 1998. – № 4. - С. 66-67.
14. Рыжиков А.И. О кадастровой оценке земель / А.И.Рыжиков // Геодезия и картография. – 2005. – № 5. – С. 53-54.
15. Сироткина А.А. О правовой природе акта об утверждении результатов кадастровой оценки земель: проблемы квалификации / А.А.Сироткина // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2008. –№ 3 (184). – С. 44-53.
16. Управление Росреестра по Белгородской области. – 2017. – [электронный ресурс]. – Режим доступа <http://to31.rosreestr.ru/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
17. Фонд данных государственной кадастровой оценки. – 2017. – [электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/fond-dannykh-gosudarstvennoy-kadastrovoy-otsenki/>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
18. Хотько А.В. Вопросы нормативного утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель / А.В.Хотько // Евразийский юридический журнал. – 2011. – № 35. – С. 124-130.

19. Хотько А.В. К вопросу об объекте государственной кадастровой оценки земель поселений / А.В. Хотько // Российское право: образование, практика, наука. – 2010. – № 5-6 (70-71). – С. 107-115
20. Хотько А.В. Кадастровая оценка земли приобретает рыночную основу / А.В.Хотько // Юрист. – 2010. – № 10. – С. 35-41
21. Худолеева С.А. Особенности государственной кадастровой оценки земель / С.А.Худолеева // Вестник АКСОР. – 2011. – № 2. – С. 85-88.
22. Черкашина Т.А.,. Кадастровая оценка земель больших и средних городов в условиях реформирования земельных отношений / Т.А.Черкашина, Д.Е. Иваненко // Финансовые исследования. – 2009. – № 23. – С. 44-50.
23. Чикулаев Р.В. Правовое регулирование кадастровой оценки земли и финансовое положение организаций / Р.В.Чикулаев // Пермский конгресс ученых-юристов: тезисы докладов международной научно-практической конференции, 22 октября 2010 г. – М.: Пермь, 2010. – С. 370-373
24. Швандр, В.А. Оценка недвижимости / В.А. Швандр. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
25. Широков А.Г. Государственный кадастровый учет и кадастровая оценка как элементы эффективного управления земельными ресурсами / А.Г.Широков // Россия: тенденции и перспективы развития. Сборник научных статей РАГС, ИНИОН, СЗАГС. – 2006. – № 5: Ч. 1. - С. 260-263.
26. Щербаков. В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. – М.: Омега-Л, 2006. – 286 с.

