

# ВЛИЯНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НА РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

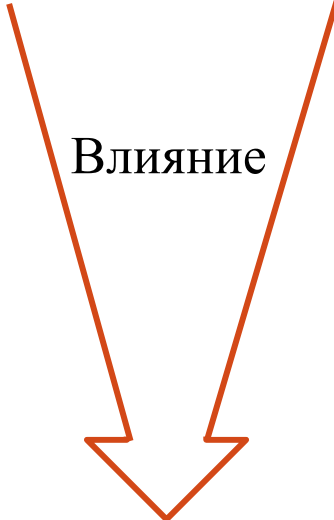
Суворов Д.А.,  
Студент 4 курса, группа ЗК-15,  
УрГЭУ СИНХ.

Научный руководитель: Титовец А.Ю.,  
Старший преподаватель,  
УрГЭУ СИНХ.

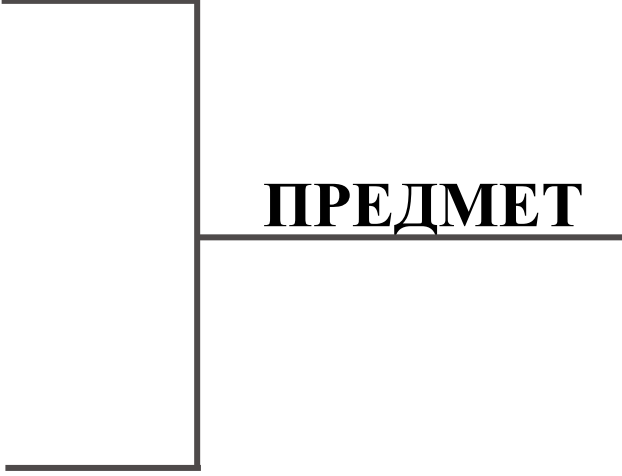


**ОБЪЕКТ**

государственная кадастровая оценка



Уровень развития территории

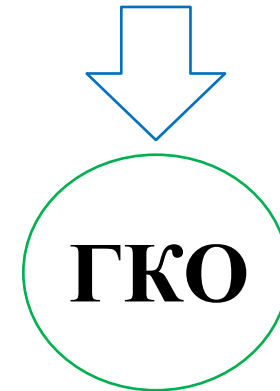


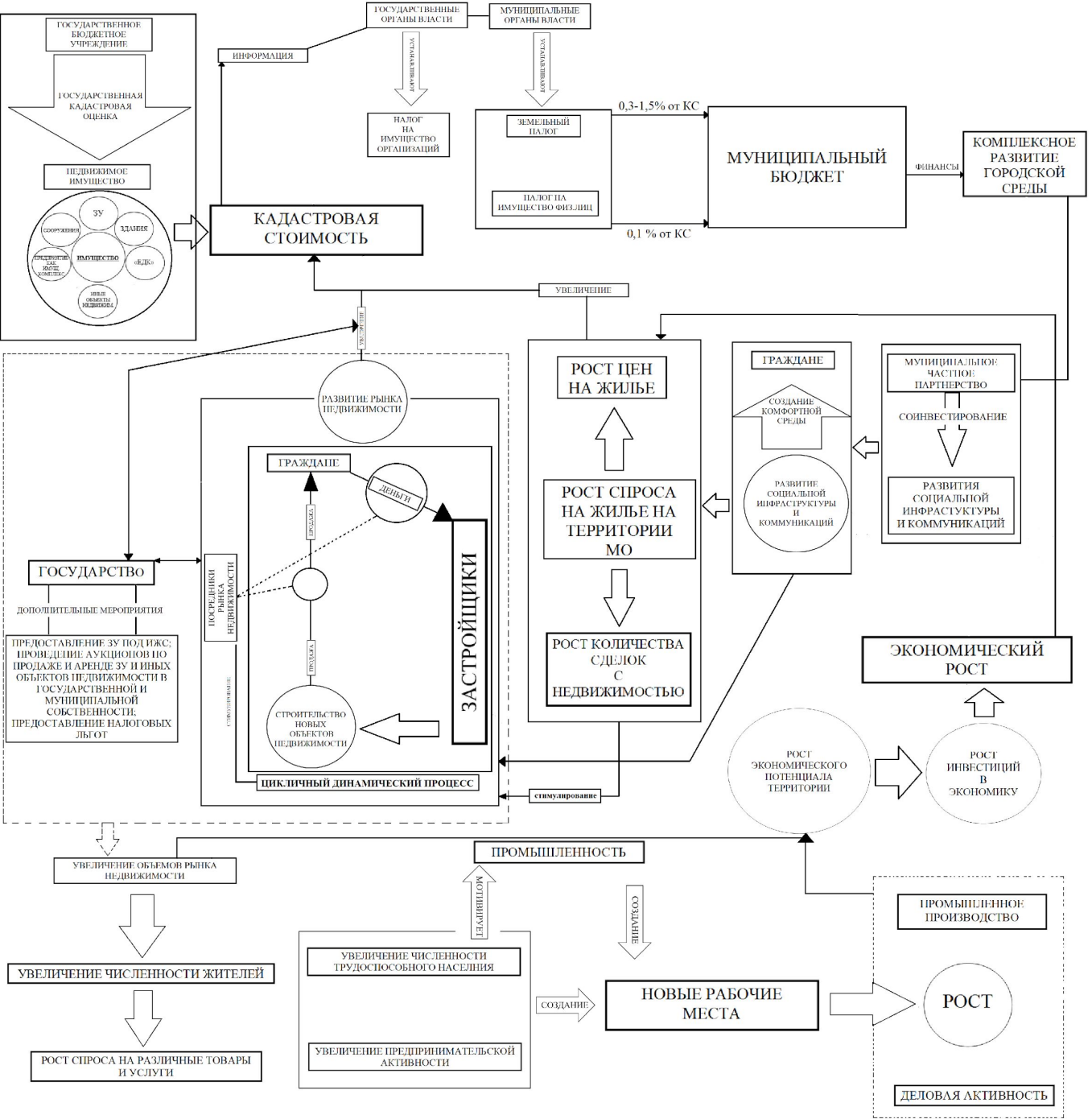
# Актуальность:



**ТРЕБУЕТ**

ПОИСК дополнительных доходов





- 1 Определение КС;
- 2 Налогообложение ОН на основании КС;
- 3 Инвестирование в комплексное развитие территории налоговых доходов;
- 4 Создание комфортной среды проживания;
- 5 Рост спроса на объекты недвижимости;
- 6 Рост численности жителей;
- 7 Рост деловой активности территории;
- 8 Рост численности жителей;
- 9 Общий экономический рост территории;
- X Рост КС объектов недвижимости.



# РАСЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

## Налогообложение имущества физических лиц по кадастровой стоимости:

### Основные показатели рынка недвижимости МО «город Екатеринбург»

Показатель	2014	2015	2016	2017
Ввод в действие жилья, тыс. кв.м.	1041,3	1196,5	1022,5	1030,0
Общий объем жилого фонда, млн. кв.м.	35,0	36,0	36,6	37,4



$$V = 1000000 * R * Ca * r$$

Где:

V – объем денежных средств, поступающих в бюджет;

R – средний процент налогооблагаемых объектов недвижимости (R = 0.575);

Ca – средняя кадастровая стоимость 1 кв.м. жилья (Ca = 37636,49);

r – минимальная налоговая ставка для объектов жилой недвижимости (r = 0,001).

Общая ИС имущества физических лиц = **252,9** млрд. руб.

Величина налога по ИС = **1,473** млрд. руб.

Соотношение кадастровой и инвентаризационной стоимостей = **7,6**.

Общая расчетная КС имущества физических лиц = **1922** млрд. руб.

Минимальная налоговая ставка по имуществу физических лиц = **0,1%**

Величина налога по КС = **1,922** млрд. руб.

Разница = Дополнительный доход = **449** млн. руб.



**21,6** млн. рублей



**100** млн. рублей через 5 лет



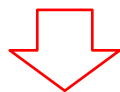
# Кадастровая стоимость ЗУ:

Кадастровая  
стоимость земельного  
участка

Повышает экономическую  
привлекательность территории

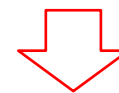


Пониженная кадастровая  
стоимость ЗУ

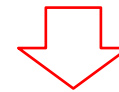


Снижение затрат на ведение  
коммерческой деятельности  
на ЗУ

Выполняет saniрующую  
функцию территории



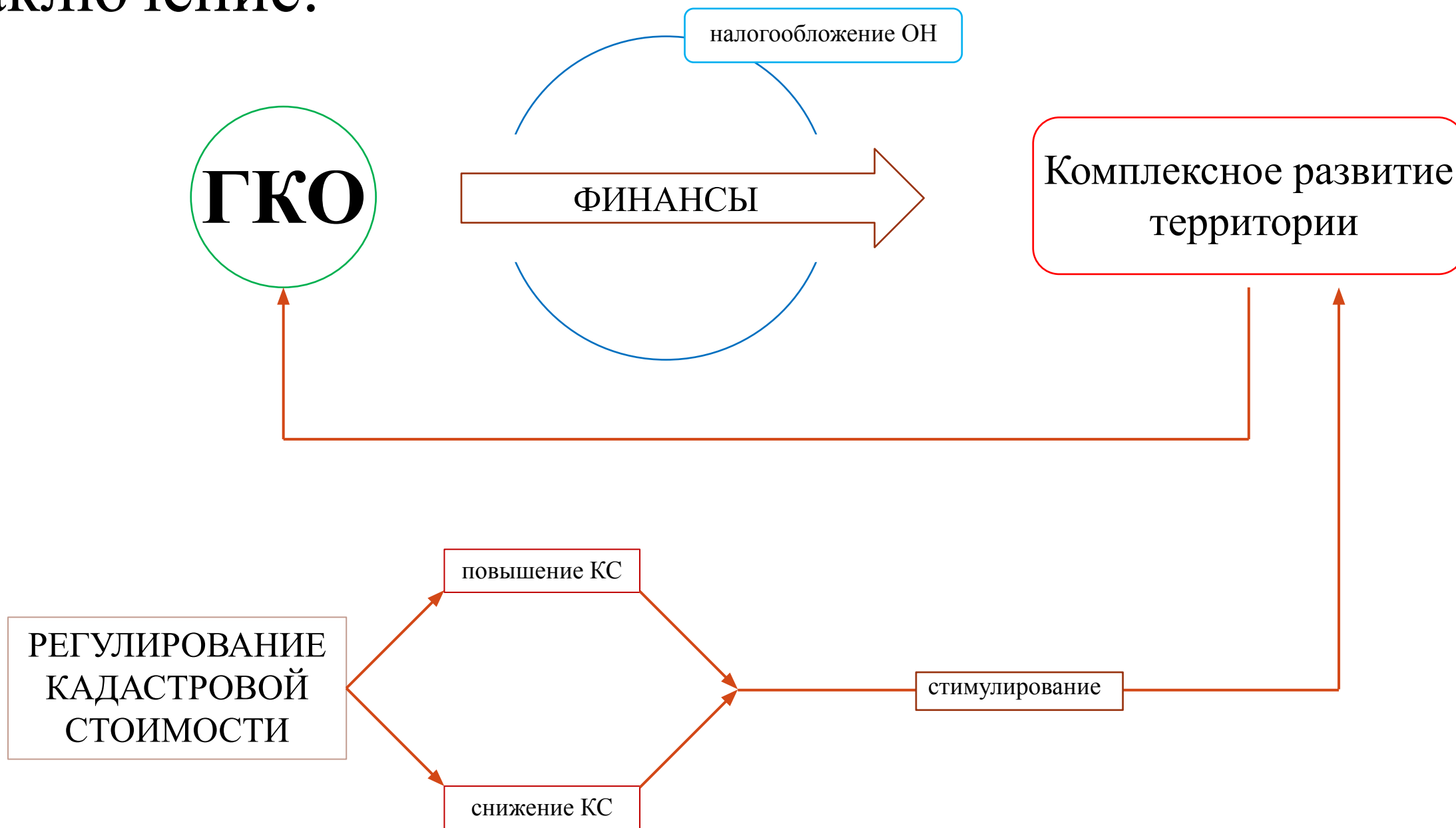
Повышенная кадастровая  
стоимость ЗУ



Высокие затраты на  
ведение коммерческое  
деятельности на территории  
ЗУ



# Заключение:



Адрес	Площадь	Кадастровая стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м.
Свердловская обл, г Екатеринбург, пер Воронежский, 22-а	147,1	698444,04	4748,09
Свердловская обл, г Екатеринбург, пер Ковровый, 7	309,5	12241074,74	39551,13
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Амундсена, 72	17315,70	1151035183,95	66473,50
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул Громова, 26	30352,5	912280810,5	30056,20
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Мельникова Владимира, 19	5420	57797670,35	10663,78
Свердловская обл., г. Екатеринбург, улица Крестинского, 2	18811	1300963117	69159,70
Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Крестинского 55к2	2964	204989350,8	69159,70
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Рассветная, 8/3	34824,30	2051154752,43	58900,10
обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 44/Б	22787,60	1707324469,84	74923,40
Свердловская обл., г. Екатеринбург, переулок Трамвайный, дом 2/2	19254,70	424417873,81	22042,30
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Стрелочников, 2	17 238,70	1107993308,32	64273,60
Свердловская обл., г. Екатеринбург, улица Колмогорова, 73/3	13508,00	442387000,00	32750,00
Свердловская обл, г Екатеринбург, Аптекарская, 14	19791,8	710826455,4	35915,20
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Репина, 52	38047,40	568459828,24	14940,83
Свердловская обл., г Екатеринбург, ул 40-летия Комсомола, 2в	48996,30	2885886 969,63	58900,10
Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Войкова, 99	645,6	18937513,92	29333,20

Адрес	Площадь	Кадастровая стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м.
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Павловская, 30	1254	1185026,84	945,00
Свердловская обл, г Екатеринбург, пер Изразцовый, 13	763,3	4050504,88	5306,57
Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Пехотинцев, 4-б	15979,7	939449758,9	58790,20
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Таежная, 4	12974,3	748697550,7	57706,20
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Коуровская, 14	6335,4	124122523,3	19591,90
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Милицейская	19919	1262071824	63360,20
Свердловская обл., г Екатеринбург, пр-кт Ленина, 85 / ул Чебышева, 12	6570,3	3767869,94	573,47
Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Восточная, 72	3521,4	10397180	2952,57
Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Репина - Заводская	34005,90	1696734582,27	49895,30

Средняя стоимость 1 кв.м. = **37636,49** рублей.





Таблица - Сравнение кадастровой и инвентаризационной стоимостей имущества физических лиц МО «город Екатеринбург»

№	Сравнение кадастровой и инвентаризационной стоимостей в регионах					Соотношение К.с. и И.с.
	Название региона	К.с., тыс.руб.	год	И.с., тыс.руб.	год	
1	Челябинск	806785277	2017	468389702	2014	1,722466
3	Чита	56290270	2017	26998944	2015	2,084906
4	Краснодар	1198382526	2017	109694486	2014	10,92473
5	Казань	1044337578	2017	116355921	2015	8,975371
6	Хабаровск	490217184	2017	95212783	2016	5,148649
7	Новосибирск	1367126468	2017	136919406	2014	9,984899
8	Салехард	24436773	2017	2858640	2016	8,548391
9	Мурманск	102048398	2017	74880433	2014	1,362818
10	Благовещенск	158634945	2017	21058848,29	2015	1,362818
11	Астрахань	276488203	2017	41326354	2014	6,69036
12	Уфа	1036228980	2017	56172464	2014	18,44728
13	Москва	28048869132	2017	2119157167	2016	13,23586



Среднее  
значение



7,6



Таблица - Средняя кадастровая стоимость объектов жилой недвижимости МО «город Екатеринбург», построенных в период с 1950-1989 годы.

№	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м.	Общая КС, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	г. Екатеринбург, ул. Мельникова Владимира, 19	1694	5 420	57797670,35	10663,78
2	г Екатеринбург, пр-кт Ленина, 85 / ул Чебышева, 12	1961	6570,3	3767869,94	573,47
3	г Екатеринбург, ул Восточная, д 72	1965	3521,4	10397180	2952,57
4	г. Екатеринбург, ул. Комсомольская, 21А	1969	3 267,80	207859529,52	63608,40
5	г. Екатеринбург, ул. Июльская, дом 18	1977	5 251,10	127057190,93	24196,30
6	г. Екатеринбург, ул. Сулимова, дом 29	1970	3 474,20	84062785,46	24196,30
7	г Екатеринбург, ул Сулимова д 32 / ул Садовая, д 14	1967	3372,8	207701408,6	61581,30
8	г Екатеринбург, ул Титова, д 27	1958	4806,6	89417179,8	18603,00
9	г Екатеринбург, ул Агрономическая, д 37	1964	4347,9	33164433,35	7627,69
10	г. Екатеринбург, ул. Щорса, дом 36	1971	4089	47833025,19	11697,98
11	г. Екатеринбург, ул. Машинная, дом 3	1981	4769,6	318369846,1	66749,80

Средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости, построенной в период с 1950-1989 годы равна **26586,42** рублей



Таблица - Средняя кадастровая стоимость объектов жилой недвижимости МО «город Екатеринбург», построенных в период с 2010-2018 годы.

№	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м.	Общая КС, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	г Екатеринбург, пер Воронежский, д 22-а	2015	147,1	698444,04	4748,09
2	г Екатеринбург, ул Громова, д 26	2017	30352,5	912280810,5	30056,20
3	г Екатеринбург, ул Крестинского, д 2	2018	18811	1300963117	69159,70
4	г Екатеринбург, ул Рассветная, д 8, корп 3	2018	34 824,30	2051154752,43	58900,10
5	г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д 44, корп Б	2016	22 787,60	1707324469,84	74923,40
6	г Екатеринбург, ул Стрелочников, д 2	2018	17 238,70	1107993308,32	64273,60
7	г Екатеринбург, ул Рассветная, д 9а	2018	12 722,70	749368302,27	58900,10
8	г Екатеринбург, ул Колмогорова, д 73, корп 3	2017	13 508,00	442387000,00	32750,00
9	г Екатеринбург, ул Репина, дом 52	2017	38 047,40	568459828,24	14940,83
10	г Екатеринбург, ул Пехотинцев, д 4-б	2015	15979,7	939449758,9	58790,20
11	г. Екатеринбург, ул. Таежная, дом 4	2015	12974,3	748697550,7	57706,20

Средняя кадастровая стоимость объектов жилой недвижимости, построенных в период с 2010-2018 г.г., равна рублей **47740,77** ей за квадратный метр, что примерно в 1,8 раз выше, чем стоимость 1 кв.м. объектов, построенных в период с 1950-1989 годы.

