

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

**ТЕМА: «ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ГОРОДЕ-КУРОРТЕ СОЧИ »**

Студентки ГУЦАЛО М.В.

СОЧИ 2017

■ **ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ РАБОТЫ:**

- Анализ организации и технологии выполнения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимого имущества городских поселений (населенных пунктов) и обоснование путей ее улучшения.

■ **ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ:**

- объекты недвижимости городского поселения – муниципального образования город-курорт Сочи.

■ **ПРЕДМЕТ ИССЛЕДОВАНИЯ**

- организация и технология выполнения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости города-курорта Сочи.

ПРАВОВАЯ ОСНОВА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

- 1. Гражданский кодекс Российской Федерации, от 30.11.1994 № 51-ФЗ**
- 2. Федеральный закон 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»**
- 3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»**
- 4. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»**
- 5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО 4)»**
- 6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 7 июня 2016 г. № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»**
- 8. Постановление администрации Краснодарского края от 16.01.2012 № 12 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Краснодарского края»**
- 9. Приказ Департаменте имущественных отношений Краснодарского края от 23.12.2016 года № 2745 «Об утверждении Перечня объектов недвижимого имущества, указанных в статье 378.2 Налогового кодекса РФ, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2017 год»**

СОСТАВ СВЕДЕНИЙ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



Полномочия и обязанности бюджетных учреждений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости в РФ

БЮДЖЕТНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ,

ПОЛНОМОЧИЯ

Определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них

Определение кадастровой стоимости ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них

Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости недвижимости

Рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

Сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости недвижимости

ОБЯЗАННОСТИ

Соблюдать требования Федеральных законов и иных актов, регулирующих проведение государственной кадастровой оценки в РФ

Исследовать документацию, необходимую для определения кадастровой стоимости недвижимости

Представлять отчеты и материалы, которые использовались при определении кадастровой стоимости, правоохранным, судебным и иным уполномоченным государственным органам

Отвечать за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости, в соответствии с законодательством РФ

Возмещать убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных при определении кадастровой стоимости недвижимости, в полном объеме за счет бюджетного учреждения

Последовательность поведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества



Подходы и методы кадастровой оценки объектов недвижимого имущества



Приказ от 23.12.2016 года № 2745 «Об утверждении Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2017 года

№ п/п	Кадастровый номер здания (строения, сооружения)	Кадастровый номер помещения	Адрес объекта							
			район	город	населенный пункт	улица	дом (владение)	корпус	строение	помещение
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12
1		23:49:0203002:1784		Сочи		Политехническая	38/2			1-6,8-15,7 2-76
2		23:49:0203005:2244		Сочи		Бамбуковая	44а			
3		23:49:0203009:1927		Сочи		Бамбуковая	44а			
4		23:49:0203009:2874		Сочи		Красноармейская	12			1-3
5		23:49:0203009:2926		Сочи		Красноармейская	4			51,52,53,54
6		23:49:0203009:2960		Сочи		Красноармейская	4/1			
7		23:49:0203009:2969		Сочи		Красноармейская	26			55,56
9		23:49:0203017:1561		Сочи		Гагарина	58			
10		23:49:0203017:1644		Сочи		Виноградная	51			30-31
11		23:49:0203018:1032		Сочи		Цюрупы	32			1-22,23-30
12		23:49:0203018:1157		Сочи		Гагарина	29а			

**Выписка из Постановления Главы администрации Краснодарского края № 12 от
16.01.2012 с результатами определения кадастровой стоимости объектов
недвижимости на территории города Сочи**

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Кадастровая стоимость объекта недвижимости (руб.)
1	2	3
1	23:49:0205029:1151	3753027,05
2	23:49:0205029:36	409350,00
3	23:49:0205029:1156	2232834,83
4	23:49:0205029:1157	3378419,74
5	23:49:0205029:1159	1305696,4
6	23:49:0205029:1162	4137027,68
7	23:49:0205029:1163	2147080,62
8	23:49:0205028:1042	2024092,53
9	23:49:0205028:1046	4629888,07
10	23:49:0205028:1047	2350928,42

Например,
Объект недвижимости - АТС-9,
-Кадастровый номер
23:49: 0205029:36
- Расположен в Центральном
районе Сочи
ул. Волгоградской, дом 6.
- Категория земель – земли
населенных пунктов.
-Вид разрешенного
использования – для
размещения производственных
и административных зданий,
строений,
- Кадастровая стоимость
объекта недвижимости
Утверждена - 409350,00 рублей

**Выписка из Постановления Главы администрации Краснодарского края от
16.01.2012 № 12 «Об утверждении результатов государственной кадастровой
оценки объектов недвижимости»**

СРЕДНИЕ И МИНИМАЛЬНЫЕ УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

кадастровой стоимости 1 кв. м. объектов недвижимости кадастровых кварталов на территории
города Сочи (руб./кв.м)

№ п/ п	Номер кадастрового квартала	Здание						Помещение			
		Нежилое здание		Жилой дом		МКД		Жилое		Нежилое	
		минимал ьное	среднее	минимальн ое	среднее	минималь ное	средне е	минимальн ое	средне е	минимальн ое	среднее
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	23:49:0108001	8848,53	23807,04	47863,22	-	-	-	-	-	51672,72	51672,7
2	23:49:0108003	9140,94	58484,67	56483,33	-	-	-	-	-	-	-
3	23:49:0108004	6254,62	45736,04	47235,42	53582,1	-	-	53582,11	53582,1	17973,30	17973,3
4	23:49:0108005	-	-	50594,86	56791,1	-	-	54503,22	56791,1	-	-
5	23:49:0109001	29512,7	39074,97	-	-	-	-	-	-	-	-
6	23:49:0109002	13282,8	13374,79	53378,52	-	-	-	-	-	-	
7	23:49:0109003	27419,3	30639,92	52568,00	-	-	-	-	-	-	-
8	23:49:0109004	9966,32	44005,75	32586,00	-	-	-	-	-	17974,89	57502,8
9	23:49:0109005	-	-	35220,01	-	-	-	-	-	-	-
10	23:49:0109006	-	-	55601,29	-	-	-	-	-	-	-

**Удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемого объекта
недвижимости рассчитывается по формуле:**

$$\text{УПКС} = (\text{Рк} + \text{Р сделки}) \times \text{Ки}$$

где, **УПКС** - удельный показатель кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости;

Рк - особенности инфраструктуры, руб./м² (стоимость (ремонта, реконструкции) коммуникаций на территории объекта оценки);

Р сделки - рыночная стоимость объекта оценки, руб./м²;

Ки - коэффициент перехода от УПКСЗ для конкретного объекта.

$$\text{Кадастровая стоимость} = \text{УПКС} \times \text{Площадь участка}$$

где, **УПКС** - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка

Например:

- Квартира в жилом доме по улице Тимирязева, 26/5 в Центральном районе города-курорта Сочи
- Кадастровый номер 23:49:0202010:1376
- Площадь квартиры - 70 кв.м.
- Скорректированный Удельный показатель кадастровой стоимости квартиры утвержден с учетом:
 - месторасположения,
 - состояния
- УПКС = 38588 (руб. /1 кв. м.)

Кадастровая стоимость квартиры в г. Сочи
= УПКС x Площадь = 70 x 38588 = 2701183 руб.

**Выписка из Постановления Главы администрации Краснодарского края от
16.01.2012 № 12:**

**МИНИМАЛЬНЫЕ УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
кадастровой стоимости объектов недвижимости по населенным пунктам муниципального
округа – город Сочи (руб./кв.м)**

№ п/п	Наименование административног о объекта	Здание			Помещение	
		Нежилой дом	Жилой дом	МКД	Жилое	Нежилое
1	2	3	4	5	6	7
1	Наджиго аул	-	37732,93	-	-	-
2	Нижнее Учдере	8813,95	35782,86	-	15762,46	-
3	Нижняя Шиловка	9289,10	34595,36	-	42631,99	-
4	Пластунка	2466,88	15324,63	-	13947,22	8706,22
5	Прогресс	16077,92	34027,70	-	-	-
6	Разбитый Котел	15912,31	35783,77	-	-	-
7	Раздольное	25502,42	35279,66	-	14739,51	-
8	Семеновка	-	35999,15	-	-	-
9	Сергей Поле	16197,96	32923,85	-	33329,31	-
10	Солохаул	18905,02	32942,29	-	33792,02	-

Этапы оспаривания кадастровой стоимости, здания, помещения в городе Сочи:

1. Анализ возможности и целесообразности оспаривания, проводимый в рамках устной беседы со специалистом, а также предварительной оценки рыночной стоимости объекта.
2. Проведение независимой оценки - необходимый этап, поскольку установление различий между кадастровой и рыночной стоимостями объекта в итоге и является основанием для пересмотра содержащейся в кадастре стоимости земельного участка, здания, помещения.
3. Экспертиза отчета об оценке в саморегулируемом обществе оценщиков, проводимая в целях подтверждения соответствия отчета об оценке требованиям действующего законодательства.
4. Оспаривание кадастровой стоимости объекта в комиссии или суде.

Федеральный закон РФ от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»:

При создании бюджетных учреждений, они смогут проводить кадастровую оценку недвижимости и точно устанавливать новую кадастровую стоимость

Основные проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости:

1. **Несовершенный уровень привязки объектов недвижимости к земельным участкам.**
2. **В городе Сочи все еще не все объекты недвижимости учтены в ГКН и не все строения узаконены, в том числе пристройки к жилым домам.**
3. **Отсутствие способа привлечения оценщиков и саморегулируемых организаций к ответственности за нарушения законодательства при формировании отчета о кадастровой оценке.**

Пути совершенствования кадастровой оценки объектов недвижимости:

Федеральный закон от 3.07. 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»:

1. **Функции по проведению кадастровой оценки объектов недвижимости передаются специальным бюджетным учреждениям.**
2. **При проведении массовой кадастровой оценки будет учитывать не только стандартные характеристики объектов кадастровой оценки, но и этажность, вид из окна, близкое расположение различных промышленных объектов и отсутствие/наличие необходимой инфраструктуры.**
3. **Платить налог по ставке для жилого помещения от кадастровой стоимости будут не только собственники зарегистрированной недвижимости, но собственники объектов незавершенного капитального жилого строительства**