МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФАКУЛЬТЕТ ИНЖЕНЕРНОЙ ЭКОЛОГИИ И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
КАФЕДРА ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА, ГЕОДЕЗИИ,
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И КАДАСТРОВ

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. Кафедрой
_____М. М. Орехов
«____»_____2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Экологический аспект кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

Автор выпускной квалификационной работы О.Ю. Шмалюк

Специальность 21.04.02 – Землеустройство и кадастры

Руководитель выпускной квалификационной
работы ст. преподаватель, к.т.н. Ю. В. Вершинина

Консультант по БЖД
Профессор В.Л. Горохов

Нормоконтролер
ст. преподаватель, к.т.н. Ю. В. Вершинина

Санкт-Петербург

2017

Оглавление

Введение……...4

1 Общие сведения о государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений……...…5

1.1 Сущность государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, ее цели и задачи…….....5.

1.2 Исторический обзор земельно-оценочных работ в России и за рубежом…...8

1.3 Нормативно-правовое регулирование и методическое обеспечение государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений…….10

2 Состав и содержание оценочных работ при государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений……...16.

2.1 Особенности государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений…….16

2.2 Основные этапы проведения работ по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений……..18

2.2.1 Кластеризация земельных участков……...20

2.2.2 Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков…….…….....24

2.2.3 Определение кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений……26

3 Государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области……..….27

3.1 Краткая характеристика Владимирской области…….....27

3.2 Организационная схема выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков……..…29

3.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области……..…….30

3.3.1 Краткое описание местоположения объектов оценки……30.

3.3.2 Перечень объектов оценки……..32

3.3.3 Анализ количественных и качественных характеристик объектов оценки…….34

3.3.4 Обзор рынка недвижимости и земельных участков…….35

3.3.5 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на кадастровую стоимость земельных участков……..41

3.3.6 Обоснование подходов к кадастровой оценке…….…..50

3.3.7 Группировка объектов оценки……..……...……53

3.3.8 Определение кадастровой стоимости земельных участков в разрезе 1-17 видов разрешенного использования……..……..56

3.4 Обзор результатов кадастровой оценки……...…..59

4 Анализ влияния экологического фактора на кадастровую стоимость земель садоводческих, огороднических и дачных объединений……...60

5. Безопасность жизнедеятельности на производстве……66

Заключение……

Список литературы……..

Приложения……..

Введение

С каждым годом экологическое сознание и потребность населения в экологически чистых зонах растет все больше, как и возрастает загрязненность планеты от человеческой деятельности.

Актуальность темы исследования обуславливается возрастающей ролью экологической значимости кадастровой оценки садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Оценочная деятельность в России началась еще в 18 веке, а вот сама кадастровая оценка существует 20 лет. За этот период была наработана нормативная база, разработана методология кадастровой оценки земель различного целевого назначения.

Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений предназначены для выращивания разных сельскохозяйственных культур, а также для загородного отдыха граждан, соответственно экологическая обстановка на таких землях играет основополагающую роль.

Объектом исследования являются земельные участки во Владимирской области.

Предметом исследования является кадастровая оценка.

Исходными данными является Отчет № 3300-ГКОЗНП-2016 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области. СПб: ООО «АФК-Аудит», 2016. – 166 с.

Кадастровая оценка играет важную роль не только в целях налогообложения, она отображает количественные и качественные характеристики земельных участков, показывает экономическое и экологическое состояние оцениваемых земель.

Главным назначением кадастровой оценки должно быть достоверное и обоснованное отражение ее результатов. В проведении кадастровой оценки

необходимо акцентировать внимание не только на ее экономическую важность, но и учитывать экологическую значимость наравне.

Основными задачами данной работы является:

1) изучить теоретические основы кадастровой оценки, ее цели и задачи;

2)проанализировать действующую нормативно — правовую базу и методические основы кадастровой оценки садоводческих, огороднических и дачных объединений;

3)провести анализ ценообразующих факторов кадастровой оценки земель населенных пунктов;

4)показать влияние экологического фактора на стоимость ЗУ, обосновать значимость такого фактора для земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

1 Общие сведения о государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

1.1 Сущность кадастровой оценки, ее цели и задачи

Государственная кадастровая оценка (ГКО) земли - это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель [1]. ГКО земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования [1].

ГКО проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет[2], за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости[2].

Кадастровая оценка — это отдельное самостоятельное направление оценочной деятельности, в рамках которого оцениваются группы объектов с использованием специальных методик и технологий. Целью кадастровой оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований [3].

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр [4].

Утверждаются результаты ГКО органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (ОМС) путем

принятия нормативно-правового Акта субъекта РФ или ОМС. Утвержденные результаты ГКО передаются в установленном порядке в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» [3].

При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости [5].

Результаты кадастровой оценки земель используют для следующих целей [6]:

1) Экономическая:

- Создание единой базы для налогообложения;
- Определение ставок арендной платы и размера земельного налога;
- Определение величины компенсационных выплат при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд;
- Определение размера страхового возмещения;
- Определение стартовых цен продаж прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах ;

2)Информационная:

- Создание государственной автоматизированной системы земельного кадастра
- Поддержка рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки;
- Информирование широкого круга заинтересованых лиц и стоимости земли;
- Информирование органов муниципальной власти и создание платных услуг различным субъектам земельного права;

3) Управленческая:

- Оценка эффективности существующего функционального использования территории;
- Уточнение схемы территориально-экономического зонирования;

Задачами ГКО является принятие решения о ГКО, сбор существующей информации о объектах недвижимости, формирования перечня объектов, отбор исполнителя работ, утверждение результатов ГКО [4,28].

Кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется в основном на статистическом анализе рыночных цен объектов недвижимости и методе аналогий [3].Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений относят к категории земель поселений, но так же они могут быть отнесены к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Результатом государственной кадастровой оценки становится определение кадастровой стоимости земельного участка. Если кадастровая стоимость завышена и ее сумма больше рыночной стоимости земельного участка, то такую кадастровую стоимость можно оспорить [8].

Заказчиком Государственной кадастровой оценки выступает государственный орган (орган исполнительной власти, орган субъекта федерации или орган местного самоуправления). Государственный орган проводит тендер, по результатам которого выбирается оценщик работ [4]. Им выступает уполномоченный орган субъекта РФ, государственное бюджетное учреждение, саморегулирующая организация (СРО) которая осуществляет определение кадастровой стоимости и выполняет контроль за оценочной деятельностью. Оценщик направляет в Единый государственный реестр недвижимости Акт об утверждении результатов кадастровой стоимости [4].

Специфическими чертами России в рамках проведения кадастровой оценки земель можно назвать[3]:

1) Характер исторического и социально-политического развития страны в целом и земельно-имущественных отношений в частности.

2)Размеры территории страны и различие земель, находящихся в разных климатических поясах.

3)Неразвитость рынка земли и, следовательно, невозможность определения основных рыночных показателей для оцениваемых участков

Неразвитый земельный рынок в стране увеличивает значимость кадастровой оценки и ее точности для определения стоимости земельных участков, т.к. в большинстве случаев именно кадастровая стоимость является единственным ориентиром для расчета цены участка[3].

1.2 Исторический обзор земельно-оценочных работ в России и за рубежом

Начало XIX века — глобальные изменения в земельном законодательстве. С началом земской оценочной деятельности было связано зарождение оценочной статистики, включавшей работы по обследованию и оценке земель сельского хозяйства в целях налогообложения [9]. В 1890 г. В.В. Докучаев занимался разработкой научного метода, основанного на качестве почв. Он считал, что оценка земель должна проходить в 2 этапа: сначала оценивается плодородие почв по их свойствам, а затем производится экономическая оценка земель[10]. Переход России в конце XX в. к рыночной экономике потребовал создания нового земельного строя. В целях обеспечения равноправного развития всех форм собственности и хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель в 1990 г. был создан Государственный комитет РСФСР по земельной реформе (Госкомзем России) [11]. С 1990 г. земельные преобразования привели к созданию нового земельного строя в России, который характеризуется: многообразием форм собственности на землю; ликвидацией государственной монополии на землю и перераспределением земель в пользу граждан; платностью землепользования; наличием частной собственности на значительную часть сельскохозяйственных земель и сформированным слоем крестьянских (фермерских) хозяйств[12].

Государственная кадастровая оценка в Российской Федерации берет свое начало с 1999 года с выхода Постановления правительства РФ № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»[13]. В 2000 году Правительством

Российской Федерации установлены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель [14]. В 2006 году был введен порядок исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка Введению нового порядка исчисления налога предшествовали работы по государственной кадастровой оценке различных категорий земель, которые выполнялись на всей территории Российской Федерации [15]. В 2006 году, через 7 лет после начала проведения работ по кадастровой оценке земель, впервые в Российской Федерации налоги за землю были рассчитаны на основании кадастровой стоимости [15]. В 2008-2009 годах осуществлялась реализация проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации» [3]. В 2010-2012 гг. на территории всей страны проведены работы по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства [15].

В Италии кадастровая оценка недвижимости проводится с применением доходного подхода. Каждому виду недвижимой собственности соответствует определенный размер дохода, который принимается в расчет независимо от того, был ли он реально получен. Результаты оценки пересматриваются каждые 10 лет, а в промежутке к действующим нормам Министерство финансов имеет право вводить поправочные коэффициенты[16].

В Англии государственная кадастровая оценка земель выполняется правительственной организацией – Бюро оценки, которое наделено достаточно широкими полномочиями, например, по безусловному получению всех необходимых оценочных сведений от частных оценщиков, занимающихся обслуживанием рынка недвижимости и объединѐнных в Королевское общество оценщиков. Налоговой базой выступает арендная плата за землю [17]

В Швеции для выполнения кадастровой оценки осуществляют классификацию недвижимого имущества с учетом особенностей налогообложения. Выделяют 4 вида недвижимости:

1) неосвоенные земельные участки;

2) односемейные дома;

3) квартиры;

4) коммерческая недвижимость;

5) промышленная недвижимость. Для каждого вида используются индивидуальные оценочные модели, т.к. виды недвижимости. Составляются карты оценки земли с выделением оценочных зон, на которых отражена рыночная стоимость единого объекта недвижимости. Для объектов недвижимости, отличающихся от базовых условий лучшими или худшими характеристиками, применяются повышающие или понижающие поправочные коэффициенты. В результате использования оценочной модели получают так называемую базовую стоимость недвижимости, которая оформляется в виде специальных таблиц. Величина базовой стоимости составляет 75% от величины рыночной стоимости данной недвижимости. Рыночная стоимость определяется по уровню цен на год, предшествующий году расчета стоимости недвижимости, подлежащей налогообложению. Это необходимо для того, чтобы набрать достаточную статистику для расчетов. Базовая стоимость остается неизменной на все время действия оценочной модели (5 - 6 лет) и корректируется один раз в год с использованием годовых поправочных коэффициентов [18].

1.3 Нормативно-правовое регулирование и методическое обеспечение государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

В настоящее время правовое регулирование деятельности по определению кадастровой стоимости и проведению экспертизы определения кадастровой стоимости осуществляется на основе соответствующих нормативно -правовых актов уполномоченных органов государственной власти. Все законы и

нормативно - правовые акты находятся между собой в строго иерархической соподчиненности.

Основными Кодексами и нормативно-правовыми актами, которые регулируют проведение ГКО, являются:

1) "Земельный кодекс Российской Федерации" (ЗК РФ). Глава X. Плата заземлю и оценка земли. В ст. 65 ЗК указано что земельный налог и арендная плата рассчитываются исходя из их кадастровой стоимости. Ст. 66 устанавливает что в процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по назначению кадастровой стоимости земельных участков. По результатам оценочного зонирования устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон. В тех случаях, когда определена рыночная стоимость земельного участка, его кадастровая стоимость устанавливается в пропорциональном отношении к рыночной [15].

2) "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)". Раздел X Глава 31 Земельный налог, ст.387- ст.398. Налоговый Кодекс (НК) действует совместно с ЗК РФ. В ст. 390 п.1 говориться о том, что налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельного участка, которая определена по состоянию на 1-е января года, являющегося налоговым периодом [19].

3) Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ Редакция от 03.07.2016 (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)Действует совместно с Земельным и Налоговым Кодексом. Регламентирует основания для осуществления оценочной деятельности, условия ее осуществления, регулирует оценочную деятельность, общие положения о государственной кадастровой оценке, правила ее проведения, права и обязанности оценщиков и заказчиков ГКО, страхование ответственности. Устанавливает требования к стандартам оценки. Регулирует деятельность СРО, ее функции, права и обязанности. В законе [13] отражены основные требования к форме отчета об оценке, экспертизе и утверждению отчета, опубликованию

результатов кадастровой стоимости, внесению результатов кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости. Данным законом также определяются требования к оспариванию результатов кадастровой стоимости и процедуре определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

4) Федеральный закон от 03.07.2016 №237 "О государственной кадастровой оценке" указывает на процедуры ГКО направленные на определение кадастровой стоимости, принципы и порядок проведения ГКО. Регулирует кадастровую деятельность. Утверждает полномочия и обязанности Государственных бюджетных учреждений. Отображает основные требования к составлению отчета об определении кадастровой стоимости и утверждению результатов кадастровой оценки. Закон [4] предусматривает рассмотрение споров о результатах ГКО, отображает особенности проведения внеочередной ГКО.

5)Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)" Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508 устанавливает общие требования к проведению кадастровой оценки объектов недвижимости. В качестве основного способа определения кадастровой стоимости Стандарт указывает метод массовой оценки. Стандарт указывает состав мероприятий, которые должны быть исполнены при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки. В качестве основных источников данных при проведении кадастровой оценки указываются данные государственных органов и учреждений. При отсутствии сведений об виде разрешенного использования в Стандарте [20] предусмотрено что для не застроенного ЗУ принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечит такому ЗУ максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования градостроительного регламента. Для застроенного ЗУ принимается вид разрешенного использования, исходя из назначений объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного ЗУ.

6) Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 №316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (ред. От 30.06.2010) содержит общие положения о проведении кадастровой оценки для всех категорий земель на территории РФ. Правилами устанавливаются общие подходы в частности, к проведению ГКОЗ городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений на основании статистического анализа рыночных цен и иных методов массовой оценки недвижимости. Правилами [14] предусматривается, что методические указания по ГКОЗ и нормативно — технические документы, необходимые для кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

7) Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 "О государственной кадастровой оценке земель" устанавливает, что финансирование работ по государственной кадастровой оценке земель осуществляется за счет средств от взимания земельного налога и арендной платы за землю, зачисляемых в федеральный бюджет и бюджеты субъектов Российской Федерации. [13] наделяет полномочиями органы государственной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Государственного комитета РФ по земельной политике принимать нормативные правовые акты, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, а также утвердить ее результаты.

8) Постановление Правительства РФ «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в связи с совершенствованием государственной кадастровой оценки земель». Устанавливает, что Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по

согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти[21].

9) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» [22]. Определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

10) ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» [23]. Устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

Нормативное методическое обеспечение государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений включает комплекс следующих документов:

1)Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" устанавливает общие методические рекомендации по проведении ГКО, указывает на методологию подходов к оценке. Приказ указывает на принцип отсутствия двойного налогообложения[24].Устанавливает основные подходы (затратный, доходный, сравнительный) при обработке информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих ГКО. Определяет ценообразующие факторы и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости. Описывает требования к виду модели оценки, указывает на применение методов массовой оценки (метод эталонного ЗУ, метод моделирования на основе УПКС, метод индексации прошлых результатов). Также данный Приказ определяет кадастровую стоимость в рамках индивидуального расчета, контроль и качество результатов кадастровой стоимости.

2) Методика Государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Утверждена Приказом Росземкадастра № П/307 [25] описывает общие положения и поэтапный ход действий при

определении кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

3) Технические указания по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Утверждены руководителем Федеральной службы земельного кадастра России [26], выступают практическим руководством по реализации данных [25] методических рекомендаций кадастровой оценки.

4)Приказ Роснедвижимости от 18.04.2008 N П/0114"О типовой форме отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений"

5) Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка. Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 222, устанавливают правила определения/расчета кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков или земельных участков, характеристики (количественные и качественные) которых были изменены в связи с проведением кадастрового учета[27].

Действующий закон [28] садоводческих объединениях принимался 20 лет назад и уже безнадежно устарел. Проведение кадастровой оценки садоводческих, огороднических и дачных объединений проходит в несколько туров методами массовой оценки и их результаты не всегда оправданы. На сегодняшний день в судебных инстанциях проходит много разбирательств по поводу оспаривания результатов кадастровой оценки [29]. Кадастровая стоимость бывает до 10 раз завышена или в некоторых случаях сильно занижена[30].

В 2017-2018 годах готовится законопроект «О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве». Закон закрепляет важнейшие принципы проведения кадастровой оценки[31]:

- единство методологии определения кадастровой стоимости;

-непрерывность актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости;

-независимость и открытость проведения процедур кадастровой оценки на каждом этапе их проведения;

- проверяемость результатов определения кадастровой стоимости.

Это, безусловно, плюс данного законопроекта, однако оценка его эффективности будет опять-таки зависеть от качества подзаконных актов, принятых на его основе и регулирующих, например, сбор и обработку информации, необходимой для государственной кадастровой оценки, методику проведения государственной кадастровой оценки, требований к сводному отчету.

2 Состав и содержание оценочных работ при государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

2.1 Особенности государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

При установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости применяется метод массовой оценки. Данный метод предполагает систематизированное получение оценки рыночных стоимостных показателей значительной группы схожих объектов недвижимости на достаточно широкой территории. Для этого применяются статистические методы обработки информации, которые основываются на сравнительном анализе многих аналогов. При этом используется небольшой набор ценообразующих факторов (общих для всех аналогов), которые можно измерить объективно. С помощью этого метода оцениваются достаточно много объектов, отличных друг от друга, при этом важно правильно классифицировать виды и подвиды данных объектов. Определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется в следующем порядке[25]:

-кластеризация объединений;

-определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объедения;

-определение кадастровой стоимости земельных участков объединений.

Одной из особенностей кадастровой оценки садоводческих, огороднических и дачных объединений является то, что такие земли могут относиться к разным категориям земель (к землям населенных пунктов или к землям с/х назначения). В соответствии с [28] — правовая форма садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан возможна в трех видах: некоммерческие

товарищества, потребительские кооперативы либо некоммерческие партнерства. Состав видов разрешенного использования, выделяемых для кадастровой оценки категории земель населенных пунктов является более подробным и подчинен стремлению отнести к одному виду земельные участки, стоимость которых формируется под влиянием одинаковых факторов. Для земель населенных пунктов в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений существует свой методический подход [25] к определению кадастровой стоимости который основывается на построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков.

Состав видов разрешенного использования категории земель населенных пунктов и земель с/х назначения предполагает следующие варианты:

1) Для дачных участков возможно строительство домов и коттеджей с гаражами, банями и саунами, надворными постройками и на участках для дачного строительства, для дачного хозяйства, для ведения садоводства, которые могут быть как в черте населенного пункта, так и за его пределами[28]. В последнем случае дачные участки относятся к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения». Для дачных участков, находящихся за пределами черты населённого пункта, по завершении строительства дома, вопрос о прописке в нём при условии соответствия дома типу "жилое строение", нужно решать через местную администрацию, обратившись к главе администрации, или через суд.

2) Для огородничества, невозможно строительство домов для проживания на земельных участках не зависимо от того, находятся они в черте населённого пункта или за его пределами[28].

3) Для огородничества и садоводства выполнения сельскохозяйственных работ, на участках подобного типа можно размещать дачные сооружения. Следует упомянуть, что Постановлением Конституционного суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 г. под №7-П определено, что физлица имеют право оформить в них регистрацию.

2.2 Основные этапы проведения работ по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

Основанием для проведения работ по Государственной кадастровой оценки садоводческих, огороднических и дачных объединений является заключение Государственного контракта между Заказчиком (Государственным органом) и Оценщиком (Бюджетным учреждением). Этапы выполнения работ указываться в Техническом задании к Государственному контракту. Итогом проведения кадастровой оценки является кадастровая карта территории построенная на основе анализа и моделирования пространственных данных с использованием различных методов интерполяции.

Перечень выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений включает следующий алгоритм действий:

1)Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки. Решения принимаются органом власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления. 2) Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО.

3) Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (специализированной организации) осуществятся заказчиком путем проведения торгов в соответствии с ФЗ №94 от 21.07. 2005г. «О размещении заказов и поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и заключение с ним договора на проведение оценки.

4) Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости в соответствии с Приказом Минэкономразвития №382 от 29 июля 2011г. «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости».

5) Проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости. Экспертиза производится в соответствии с ФСО №5 «Порядок проведения

экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328.

6) Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.7) Публикация утвержденных результатов определения кадастровой оценки 8) Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости

9) Расчет налога на имущество, направление квитанции, проверка данных для расчета налогов.

2.2.1 Кластеризация земельных участков

Кластеризация проводится для сокращения объема выполняемых работ по кадастровой оценке и повышения точности модели расчета. В результате кластеризации объекты оценки объединяются в кластеры на основании значений характеристик, влияющих на формирование рыночной цены объектов оценки. Эти характеристики называют оценочными факторами.

Перечень факторов кластеризации садоводческих, огороднических и дачных объединений [25]:

Расстояние до, км: столицы субъекта РФ, районного центра, ближайшего поселения, ближайшей остановки, водоема, леса. Число рейсов в день.

Наличие, есть/нет: электричества, водопровода, магистрального газоснабжения.

Состояние почв, балл бонитета.

Удаленность от источника загрязнения химическими веществами, км

Продолжительность вегетационного периода в году, дней

Вероятность летних заморозков, есть/нет

Вероятность наступления ранних осенних заморозков, есть/нет

Вид покрытия подъездной дороги (асфальт, грунт и т. п.)

Число преступлений на 10 тыс. чел.

При определении перечня показателей кластеризации для каждого из видов объединений на уровне субъекта Российской Федерации эксперты могут дополнить типовой перечень показателями, оказывающими влияние на стоимость земель указанных объединений в данном субъекте Российской Федерации, либо исключить из типового перечня несущественные, по мнению экспертов, показатели. В каждом установленном перечне показателей кластеризации эксперты выбирают один, оказывающий наибольшее влияние на стоимость земель объединений этих видов (к примеру, для дачных объединений - расстояние от столицы субъекта Российской Федерации). Для проведения кластеризации используются рыночные цены некоторого количества объектов оценки. Этапы проведения кластеризации и соотношение между количеством факторов и требуемым количеством рыночных цен при кластеризации садоводческих, огороднических и дачных объединений [25]:

1. Составление перечня всех объединений на уровне субъекта РФ с их разделением на:

а) садовые и огородные объединения

б) дачные объединения

2. Определение Типового перечня факторов кластеризации для каждой из групп объединений на уровне:

а)Российской Федерации

б)субъекта Российской Федерации

3.Определение в разрезе фактора кластеризации эталонного ЗУ который имеет наиболее вероятные характеристики по отношению к другим ЗУ входящим в состав объединения

4.Объединение эталонных земельных участков в кластеры на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе факторов кластеризации 5.Сбор достаточной информации о рыночных ценах на земельные участки по каждому из полученных кластеров.

-Достаточная информация если количество земельных участков, по которым известна рыночная цена, превышает количество факторов кластеризации.

-При недостаточности или отсутствии в кластере информации о рыночной цене на земельные участки осуществляется сбор дополнительной достаточной информации об арендной плате за земельные участки.

6. Расчет рыночной стоимости земельных участков в составе объединений

7.Проведение статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации и установление уравнения данной связи.

8.Проверка достаточности связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации на основе уравнения связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью земельных участков и факторами кластеризации.

После проведения кластеризации в каждом кластере определяются расчетные цены всех объектов оценки. На основании сравнения рыночных цен и расчетных цен рассчитываются критерии адекватности - коэффициент определенности и относительный разброс. Для кластеров, в которых их значения допустимы, расчетные цены утверждаются. Для кластеров, в которых критерии адекватности выходят за пределы допуска, Методикой [24] и Техническими указаниями [25] предусмотрен расчет удельных показателей кадастровой стоимости на основании информации, полученной в процессе проведения государственной кадастровой оценки земель поселений и минимального удельного показателя кадастровой стоимости садоводческих объединений в кластере с допустимыми значениями критерия адекватности. Таким образом, для применения процедуры кластеризации необходимо собрать информацию о факторах и получить рыночные цены объектов оценки. В процессе кластеризации выполняются следующие действия:

- разбиение объектов оценки на кластеры;
- получение в каждом кластере расчетных цен объектов оценки;
-расчет в каждом кластере коэффициента определенности и среднеквадратичного отклонения.

Согласно Методике [24] и Техническим указаниям [25], в процессе выполнения работ проводится первичная и вторичная кластеризация. Первичная кластеризация проводится по одному из ценообразующих факторов. Для проведения первичной кластеризации рекомендуется выбрать фактор, оказывающий наибольшее влияние на формирование рыночной цены объектов оценки. Интервалы значений фактора определяются практически. Количество интервалов определяет количество первичных кластеров. В случае если нельзя выбрать главенствующий фактор, можно не проводить первичную кластеризацию. При этом в специальном программном обеспечении (СПО) в первичной кластеризации задается разбиение на 1 кластер со значением интервала по минимальному и максимальному значению в первом факторе. Тогда в единственном первичном кластере окажутся все объекты оценки. При проведении вторичной кластеризации используются все ценообразующие факторы. Вторичная кластеризация проводится на основе первичной, т. е. внутри каждого кластера, образованного в процессе проведения первичной кластеризации. Кластеризация является итерационным процессом, внутри кластера второго уровня можно проводить разбиение на кластеры третьего уровня и т. д. Процесс проведения кластеризации предполагает выбор способа измерения расстояния между объектами и выбор способа объединения объектов в кластеры. В специальном программном обеспечении реализованы различные математические методы измерения расстояния между объектами в многомерном пространстве, различные способы объединения объектов в кластеры (медианная связь, серединная связь, связь «ближний сосед», связь «дальний сосед»). При проведении вторичной кластеризации в СПО для каждого кластера выбирается способ измерения расстояния между объектами и способ объединения объектов в кластеры. В процессе выполнения работ проводится несколько вариантов кластеризации для выбора оптимального варианта кластеризации. Используется различное количество факторов кластеризации, различные интервалы разбиения, различные способы измерения расстояний между объектами,

различные способы объединения объектов в кластеры. Выбор оптимального варианта кластеризации обосновывается значениями критериев адекватности.

Важно учитывать связь между количеством факторов кластеризации и количеством рыночных цен в кластере. Необходимым условием проведения расчета является следующее соотношение: количество рыночных цен в каждом кластере должно быть на одну единицу больше, чем количество факторов кластеризации. Например, при работе с десятью факторами в каждом кластере нужно иметь рыночные цены не менее чем одиннадцати объектов оценки. Достаточным условием проведения расчета является следующее соотношение между количеством факторов кластеризации и количеством рыночных цен в кластере: количество рыночных цен в каждом кластере должно быть в три раза больше, чем количество факторов кластеризации. Например, если вы работаете с 10 факторами, то в каждом кластере желательно иметь в общем случае 30 рыночных цен объектов оценки. Это должны быть цены на объекты оценки, различные по значениям факторов кластеризации. В результате кластеризации получаются кластеры, в которых рассчитаны:

- значения коэффициента определенности и относительный разброс;

- по каждому объекту оценки получена расчетная стоимость единицы площади (в руб. за кв. м.).

Для кластеров, в которых значения коэффициента определенности и относительный разброс допустимы, расчетные цены утверждаются. Это удельные показатели кадастровой стоимости садоводческих товариществ, выраженные в рублях за кв. м.

2.2.2 Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков

Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) объединений, входящих в кластер с *достаточной информацией* о рыночных ценах и (или) рыночной стоимости земельных участков, предполагает следующую последовательность действий:

- определение кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединений;

- расчет УПКСЗ объединения;

Определение УПКСЗ вошедших в кластер с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков осуществляется путем деления кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения на площадь этого земельного участка.

Определение УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений, вошедших в кластер с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков осуществляется по формуле (1):

$$УПКСЗос = (УПКСЗcomin/УПКСсред1) \times УПКС\ сред2$$

где: УПКСЗcomin - минимальное значений УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

УПКСсред1 - среднее значение удельных показателей кадастровой стоимости (далее УПКС) сельскохозяйственных угодий по тем админи- стративным районам, где расположены садоводческие и огородниче- ские объединения с минимальными значениями УПКСЗ; УПКС сред2 - среднее значение УПКС сельскохозяйственных угодий по административному району, где расположены объединения[27] . Определение удельного показателя кадастровой стоимости земель дачных объединений, вошедших в кластер с недостаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков осуществляется по формуле (2):

$$УПСКЗд = (УПСКЗд\ min\ /УПКСЗп\ сред\ 1) \times УПКСЗп\ сред\ 2$$

где: УПСКЗд min - минимальное значение УПКСЗ дачных объединений для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостяхземельныхучастков;

УПКСЗп сред 1 - среднее значение УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в поселениях наиболее близких по местоположению к дачным объединениям с минимальными значениями УПКСЗ;

УПКСЗп сред 2 - среднее значение УПКСЗ под индивидуальной жилой застройкой в поселениях наиболее близких по местоположению к оце- ниваемым дачным объединениям [27].

Определение УПКСЗ для садоводческих и огороднических объединений осуществляется в следующей последовательности:

-установление минимальных значений УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений для кластеров с достаточной информацией о рыночных ценах и (или) рыночных стоимостях земельных участков;

-установление средних значений удельных показателей кадастровой стоимости (далее - УПКС) сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены садоводческие и огороднические объединения с минимальными значениями УПКСЗ;

-расчет соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений и значением УПКС сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены указанные объединения;

-расчет УПКСЗ садоводческого и огороднического объединения путем умножения средних значений УПКС сельскохозяйственных угодий по тем административным районам, где расположены указанные объединения, на величину соотношения между минимальным значением УПКСЗ садоводческих и огороднических объединений и средним значением УПКС сельскохозяйственных угодий в соответствующем административном районе.

2.2.3 Определение кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

Кадастровая стоимость земельного участка объединения (КСзу) рассчитывается по формуле(3) [27]:

$$КСзу = УПКСЗэзу \times Пзу \quad (3)$$

где: УПКСЗэзу – удельный показатель кадастровой стоимости земель эталонного земельного участка в составе рассматриваемого объединения;

Пзу - площадь земельного участка.

В случаях наличия рыночной стоимости земельных участков объединений, определенной в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, кадастровая стоимость указанных земельных участков устанавливается равной их рыночной стоимости. По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к Отчету об определении кадастровой стоимости составляются промежуточные отчетные документы в форме электронного документа, являющиеся проектом отчета.

3 Государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области

3.1 Краткая характеристика Владимирской области

Владимирская область является субъектом Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ. Расположена в центре Европейской части России на юге Волжско-Окского междуречья. Область занимает территорию между 56°47’ и 55°09’ северной широты и 38°17’ и 42°58’ восточной долготы. Площадь территории составляет 29 000 км², протяжённость на 170 км с севера на юг и на 280 км — с запада на восток. Население — 1 397 168 чел. (2016). Областной центр — город Владимир[32].

Территория находится в центре Восточно-Европейской равнины, основная часть территории — слабо всхолмлённая равнина с общим понижением от Клинско-Дмитровской гряды (высоты до 271 м) на севере, через Владимирское (Юрьево) Ополье (высота до 236 м), далее на юг к Мещёрской низменности (преобладающая высота 120 м) и на восток через Окско-Цнинский вал (до 184 м) и Гороховецкий отрог (верхняя точка — 191 м) к Балахнинской низменности (около 90 м) и устью Клязьмы (67 м). Благодаря резким склонам возвышенностей регион обладает рекреационными (зимние виды спорта) ресурсами и гидроаккумуляционными возможностями[32].

Климат области умеренно континентальный, с тёплым летом, умеренно холодной зимой и ярко выраженными переходными сезонами. Общая гладь поверхностных вод составляет 32,9 тыс. га.

Основные реки области Клязьма и Ока. По территории области протекают сотни больших и малых рек, общей протяжённостью более 8,6 тыс. км (их количество вместе с ручьями доходит до 560). Реки области имеют равнинный

характер течения, широкие долины и извилистые русла. Водный режим рек характеризуется высоким весенним половодьем, низкой летне-осенней меженью с отдельными паводками в период сильных дождей, устойчивой зимней меженью. Насчитывается около 300 озёр общей площадью в пять тысяч гектар. Большинство из них мелкие, бессточные, многие зарастают торфяным слоем. Основные массивы болот региона (общая их площадь составляет 37,4 тыс. га) встречаются в Мещёрской и Балахнинской (северо—восток области) низменностях[32].

В регионе наравне встречаются следующие виды почв[32] :

- плодородные тёмноцветные карбонатные и серые лесные — связанные с широколиственными лесами в Ополье, занимают 417,5 тыс. га или 14,3 % общей площади (Суздальский и Юрьев-Польский районы, части Александровского, Кольчугинского и Собинского районов)

- дерновые аллювиальные (пойменные) почвы по берегам Оки и Клязьмы.

- дерново-подзолистые почвы, сформировавшиеся под хвойными и смешанными лесами

- среднесуглинистого типа (Вязниковский, Муромский, частично Ковровский, Камешковский, Гороховецкий, Селивановский, Собинский, Киржачский, Александровский районы)

- супесчаного и песчаного типов (Гусь-Хрустальный, Меленковский, Петушинский, Судогодский районы, южные части Киржачского, Собинского, Муромского и Селивановского районов)

- подзолисто-болотные и болотные в пределах мещёрской низменности и гороховецких болот

Отмечается недостаточная обеспеченность почв бором и серой, 85—98 % почв относятся к категории низкообеспеченных цинком[32].

Область расположена в зоне смешанных лесов. В настоящее время леса занимают около 55 % территории области. Преобладают сосновые леса — около 52 % площади (в Мещёрской низменности, в Заклязьменском бору и на Окско-Цнинском валу), мелколиственные леса (березняки и осинники) занимают 35 % лесов, зональные широколиственно-еловые леса в моренных ландшафтах (на Клинско-Дмитровской гряде, на Гороховецком отроге) около 9 %, широколиственные леса в Ополье и на склонах коренных берегов Оки и Клязьмы. Важнейшим сырьевым запасом и природным богатством Владимирской обл. являются хвойные и широколиственные леса, которые покрывают 1520,9 тыс. га (42 % территории региона). Запасы древесины — 209 млн м³, в том числе хвойных пород — 137,5 млн м³. Расчётная лесосека области используется на 90 %, ежегодно вырубается около 9 тыс. га леса для промышленных целей[32].

3.2 Организационная схема выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков

Организационная схему выполнения работ по определению кадастровой стоимости в соответствии с отчетом [32] включает в себя следующие этапы:

1) Заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценки. Государственные контракты от 29.02.2016 г., заключены между Администрациями муниципальных образований Владимирской области и ООО «АФК Аудит».

2) Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости. В качестве источников информации о рынке объектов оценки использовались общероссийские интернет — порталы.

3) Определение ценообразующих факторов объекта оценки.

4) Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объекта оценки. В качестве источников информации о значениях ценообразующих факторов объектов оценки использовались государственный фонд данных государственной кадастровой оценки, сведения, предоставленные администрациями муниципальных образований Владимирской области, данные, предоставленные Владимирстатом.

5) Группировка объектов оценки.

6) Сбор рыночной информации.

7) Построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

8) Анализ качества модели оценки.

9) Расчет кадастровой стоимости.

10) Составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки

3.3 Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области

3.3.1 Краткое описание местоположения объектов оценки

Объектами оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области.

Владимирская область граничит на западе и юго-западе с Московской областью, на севере — с Ярославской и Ивановской, на юге — с Рязанской, на востоке — с Нижегородской областью

Местонахождение городских округов и районов приводится на рисунке 1



Рис. 3.1 Карта Владимирской обл. с городскими округами и районными центрами

Городскими округами Владимирской области являются:

г. Владимир, г Гусь-Хрустальный, г. Ковров, г. Радужный (ЗАТО), Округ Муром.



Рис. 3.2 Схема расположения кадастровых районов в кадастровом округе

3.3.2 Перечень объектов оценки

В таблице 1 приведен перечень объектов оценки во Владимирской области по всем видам разрешенного использования [32].

Таблица 3.1 Общее количество объектов оценки в муниципальном районе (МР), городском округе (ГО).

№ МР/ГО	Наименование муниципального района (МР) или городского округа (ГО)	Количество объектов оценки по всем видам разрешенного использования
1	Александровский МР	61516
2	Владимирский ГО	41958
3	Вязниковский МР	40808

4	Гороховецкий МР	24594
5	Гусь-Хрустальный ГО	19629
6	Гусь-Хрустальный МР	24605
7	Камешковский МР	24608
8	Киржачский МР	34288
9	Ковров ГО	40624
10	Ковровский МР	18304
11	Кольчугинский МР	26888
12	Меленковский МР	30692
13	Муром ГО	23548
14	Муромский МР	22142
15	Петушинский МР	49728
16	Селивановский МР	15764
17	Собинский МР	35313
18	Судогодский МР	33746
19	Суздальский МР	41172
20	Юрьев-Польский МР	21500
	Всего	**631 457**

Все земельные участки, содержащиеся в перечне объектов оценки, расположены на территории Владимирской области. Точное местоположение земельных участков в границах Владимирской области определялось на основании графической части перечня, содержащей сведения о границах земельных участков, а также публичной кадастровой карты Росреестра. (http://pkk5.rosreestr.ru//).

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформирован на основе сведений о земельных участках в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области, содержащихся в ГКН по состоянию на 01.01.2016 г.

В соответствии с заданием к Госконтрактам, направленным на исполнение заявки №0128200000116000596 от 29.02.2016, объектами оценки являются **631 457** земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области, без учёта земельных участков, расположенных на территории ЗАТО г. Радужный, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января 2016 г. [32].

Перечень объектов недвижимости был проверен на полноту и непротиворечивость. В ходе анализа перечня объектов недвижимости было выявлено, что все земельные участки имеют следующие сведения (характеристики)[32]:

- кадастровый номер;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь.

Все земельные участки, вошедшие в перечень объектов оценки, имеют категорию «земли населенных пунктов».

Если информация о разрешенном использовании не позволяет однозначно отнести земельный участок к какой-либо группе видов разрешенного использования, для таких земельных участков уточнялось их фактическое использование. Фактическое использование определялось с использованием

открытых источников в сети Internet, а также путем запросов об уточнении фактического использования земельных участков в адрес администраций муниципальных образований Владимирской области. Для таких земельных участков группа видов разрешенного использования определялась на основании информации о разрешенном использовании, предоставленном администрациями муниципальных образований[32].

3.3.3 Анализ количественных и качественных характеристик объектов оценки

Объектами оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области.

Основной количественной характеристикой является площадь земельного участка, а основными качественными характеристиками являются местоположение земельного участка и вид разрешенного использования [32].

Проанализировав данный отчет, а в особенности пункт 2.2.1 отчета [32] «Количественные и качественные характеристики объектов оценки» можно сделать вывод о том, что оценщиками использовалось минимальное количество характеристик объектов оценки. В отчете были учтены физические характеристики земельных участков, зданий и сооружений, имущественно — правовые характеристики и экономические показатели спроса, стоимости, цен, доходности и занятости населения и др. Не были учтены такие характеристики как топографические элементы местности (типы и формы рельефа местности) и экологическое состояние окружающей среды (экология, шум, близость "неприятных объектов", сейсмичность, гидрография и др.).

3.3.4 Обзор рынка недвижимости и земельных участков

Владимирская область является динамично развивающимся регионом. Для Центрального Федерального Округа недвижимость во Владимире имеет довольно высокую стоимость. Это объясняется близостью этого областного центра к Москве. С запада Владимирская область граничит с Московской, а протяженность автомобильной трассы, соединяющей эти два областных центра всего 181 километр.

По сравнению с рынком коммерческой недвижимости рынок жилой собственности физических лиц развит значительно лучше. Это связано с тем, что до сегодняшнего времени значительные инвестиции в коммерческие строения отсутствуют. Большинство помещений частных офисов и представительств компаний находятся в реконструированных помещениях, которые выстроены в советское время. Причем многие офисные помещения сдаются в аренду. Большинство денежных средств сторонних инвесторов вкладывается в строительство и переоборудование торговых центров. Однако так как экономика Владимирской области считается стабильной, то наметилась динамика увеличения создания новых предприятий, осуществляющих свою производственную деятельность в сфере малого и среднего бизнеса[32].

Оживление обстановки на рынке жилой недвижимости связывают с улучшением условий и большей доступностью ипотечного кредитования. За первое полугодие 2015 года только в областном центре продано около 2,0 тыс. вновь выстроенных квартир, общей площадью 170 тыс. кв. м. Более того, часть выстроенной жилой недвижимости оказалась невостребованной, что должно привести к некоторому снижению стоимости одного квадратного метра жилья.

За 2015 г. на рынке недвижимости Владимирского региона общий объем предложений первичного рынка составлял 4,45 тыс. домовладений, в то же время, число предложений малоэтажных многоквартирных комплексов составляло всего 860 ед.

Наибольший процент предложений приходится на вторичный рынок жилья. Это обусловлено желанием населения сменить квартиры в старом жилом фонде на квартиры в новостройках. Низкая доля предложений по земельным участкам и

участкам с улучшениями, обусловлена нежеланием населения продавать загородную недвижимость, а также отсутствием спроса на данную категорию недвижимости. Рынок предложений в малоэтажных жилых комплексах недостаточно развит в данном регионе, что обусловлено их относительно небольшим количеством. Тем не менее, рынок малоэтажных жилых комплексов в регионе имеет большие перспективы для развития[32].

Наибольшим спросом у потенциальных покупателей малоэтажной недвижимости пользуются недорогие квартиры эконом-класса. Доля более дорогих объектов значительно меньше и составляет всего 14,5%

Традиционно покупателей интересует недорогое жилье, поэтому максимальный спрос зафиксирован в ценовом диапазоне 30-40 тыс. руб. за 1 кв. м – 43,5%. Большинство покупателей рассматривают покупку квартиры в малоэтажном комплексе как решение своих жилищных проблем. Бюджетная недвижимость в пригороде оптимальна для приезжих, а также для жителей г. Владимира, которым необходимо улучшить свои жилищные условия. За те деньги, на которые в городе можно приобрести лишь однокомнатную квартиру, в МЖК можно купить 2-х или 3-х комнатное жилье.

На рисунке 3.2 представлена структура спроса по стоимости малоэтажной жилой недвижимости[32]:

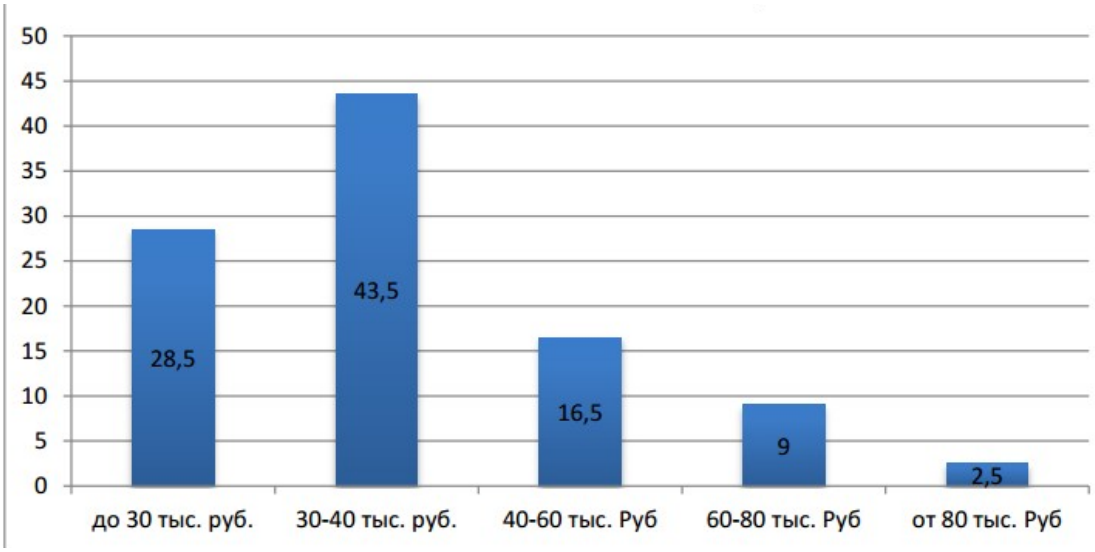

Рис. 3.3 Структура спроса по стоимости кв. м жилой недвижимости, %

В целом формат малоэтажных жилых комплексов приобретает все большую популярность, что объясняется значительными преимуществами перед городским жильем:

- Более низкая стоимость квартир;
- Многообразие планировок;
- Появление бюджетных квартир-студий;
- Низкая плотность населения;
-Внутренняя инфраструктура (как досуговая, так и обеспечение безопасности);
- Собственная служба эксплуатации;
- Хорошая экологическая обстановка, близость к природе.

Покупка дома и дачи во Владимирской области сегодня пользуются такой большой популярностью благодаря природной красоте этого места. Мещерские леса, Суздальское ополье – настоящие природные шедевры.

Рынок недвижимости на сегодняшний день весьма оживлен не только в областном центре, городе Владимире, но и в других, более мелких городах области, таких как Петушки, Покров, Александров, Суздаль, множество других небольших городков[32].

Владимирская область на сегодняшний день — это прекрасная альтернатива для проживающих в столице и других крупных городах жителей решить вопрос загородного домовладения, так как это самое привлекательное в Ярославском, Щелковском, Горьковском направлении место для покупки участка, дома в деревне, готовой дачи в СНТ (садовом товариществе) или ДНТ.

Стоимость загородного коттеджа во Владимире, относящегося к бизнес-категории, находится в пределах 7,0-8,0 миллионов рублей. При этом стоимость индивидуального дома, выстроенного в черте города может доходить и до 10-11 миллионов рублей[32]. Наиболее востребованы на рынке жилой недвижимости особняки эконом-класса. Большинство из них расположены на территории участка площадью 5-6 соток и имеют жилую площадь в пределах 200 кв. м. Коттедж, относящийся к эконом-классу, со всеми подведенными коммуникациями, стоит порядка 3,0 миллионов рублей.

Если смотреть незастроенные участки, то цена одной сотки зависит от близости к городской черте и наличии бытовых коммуникаций, в первую очередь электричества. Участок земли в городской черте продается по цене 500-800 тыс. рублей за сотку. Участок, находящийся в ближнем пригороде, имеющий электропровод, можно приобрести за 50-100 тыс. рублей[32].

Владимирский рынок коммерческой недвижимости в средней степени развит. Потенциальным покупателям предлагаются участки, подходящие для малоформатных предприятий, офисы, торговые помещения, склады.

Владимирский рынок нежилых объектов, способных приносить доход владельцам, развит менее, нежели сектор жилья. Это объясняется тем, что нежилой фонд нуждается в значительных капиталовложениях на строительство, а большинство зданий в областном центре предназначено для промышленности и социальной сферы.

Вместе с тем, рынок Владимира является бесспорным лидером в регионе: здесь существует большое количество предложений купли-продажи, а также аренды. Они привлекают не только местных игроков, но и бизнес Москвы и Московской области. В городе пользуется спросом следующая коммерческая недвижимость: офисы, торговые здания, бизнес-центры и бизнес-парки, логистические складские сооружения[32].

Обзор рынка земельных участков

По данным государственного кадастрового учета на 1 января 2016 года земельный фонд во Владимирской области составляет 2 908,4 тысяч га.

На рисунке 3 представлена структура земельного фонда по категориям земель:

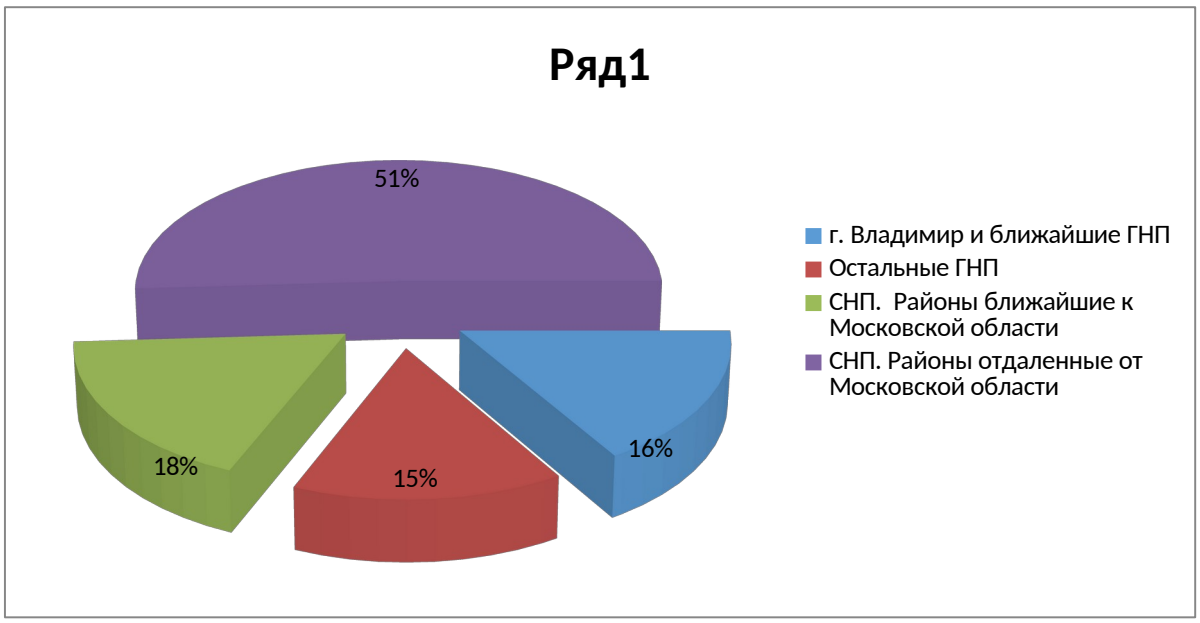

Рис. 3.4 Структура земельного фонда Владимирской области по категориям земель

В целом за последние два десятилетия распределение земель по категориям изменилось довольно значительно. В годы земельной реформы в связи с наделением граждан земельными участками включением в черту городов поселков сельских поселений земель для обеспечения различных нужд населения – развития индивидуального жилищного строительства, рекреации, сельскохозяйственного использования, возросла площадь земель населенных пунктов В 1990 году в данной категории учитывалось 487 тыс га а по состоянию на 1 января 2016 года – 213,3 тыс га Площадь земель населенных пунктов увеличивалась в последние годы, в основном за счет земель сельскохозяйственного назначения.

Площадь категории ***земель сельскохозяйственного назначения*** по сравнению с прошлым годом уменьшилась на 1,5 тыс. га, из них[32]:

- 1555 га за счет включения земельных участков в границы населенных пунктов;

- 20 га за счет перевода в категорию земель промышленности;

- 19 га за счет перевода в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов.

Увеличились ***земли населенных пунктов*** на 1,5 тыс. га. Это связано с внесением в государственный кадастр недвижимости сведений о границах населенных пунктов по представленным в орган кадастрового учета – филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Владимирской области - органами местного самоуправления описаний границ населенных пунктов (карт-планов).

Площадь городских населенных пунктов увеличилась на 149 га. Площадь сельских населенных пунктов увеличилась на 1413 га[32].

Категория ***земель промышленности*** и иного специального назначения увеличилась на 45 га.

В отчетных данных [32] в связи с округлением до тыс. га не отразились изменения по категории земель промышленности и иного специального назначения. Наибольшая активность рынка земельных участков в части предложения вторичного рынка проявляется в крупных городских округах: Владимир, Александров, Киржач, Ковров, Муром, Суздаль.

Растущее количество предложений земельных участков в пригороде областного центра, терпит переизбыток. Исходя из замедленного спроса за 2014 и 2015 года, можно прийти к выводу что, на рынке земли в пригороде Владимира, так называемого первого кольца (до 5 километров от города) накопилось чрезвычайно большое количество предложений о продаже земли. Таким образом, создается инерционное давление на снижение цены. Единственным удачным периодом за последнюю трехлетку, можно назвать четвертый квартал 2014 года, благодаря которому суммарное количество предложений в пригороде в среднем снизилось на 11-13%. Кому-то покажется, что данный процент ничтожно мал, но на фоне пятилетки эта доля сыграла немало важную роль.

В совокупности, на рынке земли в пригороде Владимира, в ближайшее время ни каких изменений не произойдет. Основной преградой в повышении цены земли в пригороде, служит переизбыток предложений, и общая сложившаяся ситуация в экономике на территории Российской Федерации[32].

3.3.5 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на кадастровую стоимость земельных участков

Стоимость недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов, и только после этого производится оценка объектов. Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние[32]. Информация о ценообразующих факторах собиралась в графическом и семантическом видах. Информация о ценообразующих факторах, имеющих одно значение на населенный пункт (например: среднемесячная заработная плата), собиралась в семантическом виде. По некоторым факторам информация могла собираться в графическом или семантическом виде. При сборе информации о ценообразующих факторах в семантическом виде все объекты недвижимости, расположенные в одном населенном пункте, будут иметь одинаковое значение. При предоставлении информации о ценообразующих факторах в виде списка объектов, данные объекты наносились Исполнителем на картографический материал для последующего определения значений ценообразующих факторов. Информация о ценообразующих факторах для сельских населенных пунктов собиралась только в семантическом виде.

При определении значений семантических ценообразующих факторов для объектов оценки каждый объект оценки был соотнесен с населенным пунктом в соответствии с законом об административно-территориальном устройстве Владимирской области. Впоследствии объектам оценки присваивались значения семантических ценообразующих факторов того населенного пункта, в границах которого он расположен[32].

Ценообразующие факторы подразделяются на следующие группы:

1) ценообразующие факторы для городских населенных пунктов;

2) ценообразующие факторы для сельских населенных пунктов.

Также ценообразующие факторы делятся на

- факторы местоположения;
- факторы социально-экономического развития;
- факторы инфраструктуры и т.д.

Таблица 3.1 Основные ценообразующие факторы для видов разрешенного использования в г. Владимир и прочих ГНП

ВРИ	**Название вида разрешенного использования**	**Основные ценообразующие факторы в г. Владимире**	**Основные ценообразующие факторы в ГНП**
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.	- район города; - расстояние от объекта до административного центра; - расстояние до положительных локальных центров; - расстояние до общеобразовательной школы.	Расстояние до административного центра, Численность в населенном пункте, Близость городских населенных пунктов к Московской области.
2	ЗУ, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	-численность в населенном пункте; - расстояние до административного центра; - расстояние до остановок общественного транспорта; -расстояние до положительных локальных центров; - центральное водоснабжение.	- наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта; - наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановки общественного транспорта; - наличие в населенном пункте общеобразовательной школы;

			- наличие в населенном пункте газоснабжения; - численность населения в населенном пункте, - расстояние от населенного пункта до столицы субъекта (г. Владимир); - расстояние от населенного пункта до центра муниципального района.
3	ЗУ, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	- район города; - расстояние от объекта до административного центра населенного пункта; - расстояние до ближайшей из основного дорог города; - расстояние до остановок общественного транспорта; - центральное теплоснабжение	-численность в населенном пункте; - близость городских населенных пунктов к Московской области; - расстояние до остановок общественного транспорта.
4	ЗУ, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	- районы города; -расстояние до административного центра; - расстояние до водных объектов; - расстояние до положительных локальных	- численность в населенном пункте, -близость городских населенных пунктов к Московской области; -расстояние до остановок общественного

		центров.	транспорта; -расстояние до административного центра.
9	ЗУ предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	- площадь объекта недвижимости; - центральное водоотведение; - расстояние до основных дорог; -расстояние до административного центра.	- численность в населенном пункте; -площадь объекта недвижимости; - центральное водоснабжение; - расстояние до основных дорог.
17	ЗУ, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	- расстояние до административного центра; - центральное водоотведение; - центральное газоснабжение; - расстояние до остановок общественного транспорта.	- численность в населенном пункте; - близость городских населенных пунктов к Московской области; - расстояние до административного центра; - расстояние до остановок общественного транспорта; - центральное водоотведение; - центральное газоснабжение.

В связи с отсутствием информации о сделках с земельными участками, предназначенными для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1 ВРИ), а также с отсутствием выставленных на продажу аналогичных участков, в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости объекта оценки были использованы цены предложений квартир. Для использования в качестве рыночной информации для оценки земельного участка цен предложений квартир оценщик выделил из их стоимости долю, приходящуюся на земельный участок[32].

Первым значимым фактором, влияющим на цену земельного участка 1 ВРИ **г. Владимир,** является его местоположение в городе. Земельный участок, расположенный в центре, будет стоить намного дороже, чем аналогичный на окраине. В центре города лучше развита инфраструктура, здесь расположены парки, офисы, крупные магазины, административные органы и другие значимые для населения объекты.

Город Владимир разделен на 3 административных района:

- Ленинский
- Октябрьский
- Фрунзенский

В ходе исследования было установлено, что более дорогие объекты 1 ВРИ расположены в Октябрьском районе, более дешевые объекты во Фрунзенском районе. Средние цены 1 кв.м объектов 1 ВРИ в зависимости от района города приведены на Рисунке 3.4

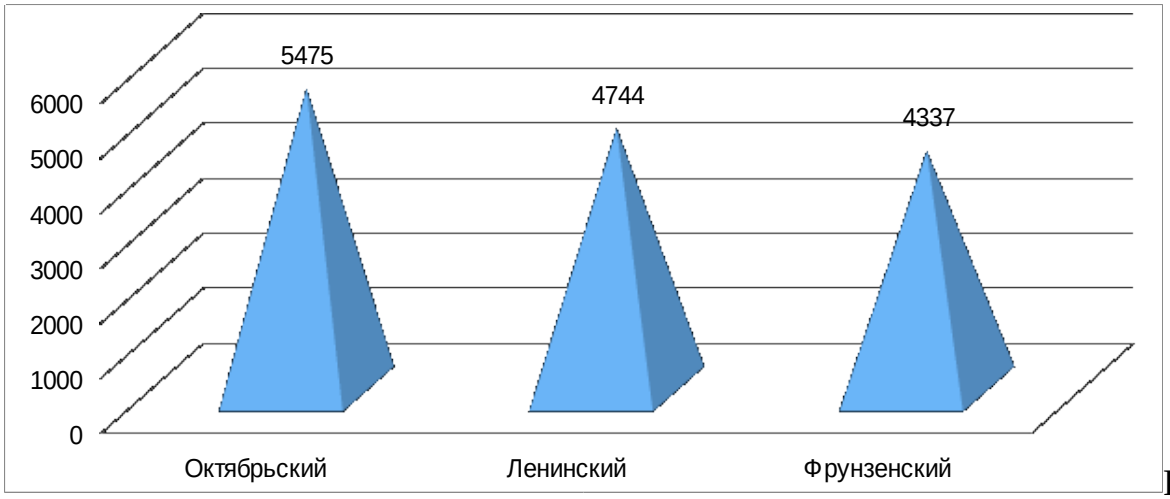

Рис. 3.4 Зависимость цены 1 кв.м объектов 1 ВРИ от района в городе

Диапазоны цен сделок купли-продажи объектов (земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки) приведены в Таблице 3.2

Таблица 3.2 Диапазоны цен сделок купли-продажи объектов земельных участков, предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки

2 ВРИ	*Минимальная цена, руб./кв.м*	**Максимальная цена, руб./кв.м**	*Средняя цена, руб./кв.*
г. Владимир и ближайшие ГНП	665,84	3228,09	1948,89
Прочие ГНП	221,54	1671,82	675,82
СНП ближайшие к Московской области	128,50	449,18	285,01
СНП удаленные от	55,15	422,47	164,71

2 ВРИ	*Минимальная цена, руб./кв.м*	**Максимальная цена, руб./кв.м**	*Средняя цена, руб./кв.*
Московской области			

В связи с недостаточным объемом информации о сделках с земельными участками, предназначенными для размещения гаражей и автостоянок, а также с отсутствием выставленных на продажу аналогичных участков, в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости объекта оценки были использованы цены предложений гаражей. Для использования в качестве рыночной информации для оценки земельного участка цен предложений гаражей, оценщик выделил из их стоимости долю, приходящуюся на земельный участок [32].

При оценке сельских населенных пунктов для земельных участков, предназначенных для дачного строительства, садоводства, огородничества основными ценообразующими факторами выступали[32]:

1) Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, км

2) Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа, км

3) Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы, км.

4) Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)

5) Наличие в населенном пункте магазина

6) Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы

7) Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения

8) Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения

9) Наличие в населенном пункте центральной канализации

10) Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения

11) Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения

12) Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта

13) Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием

14) Расстояние от населенного пункта до границы Московской области, км

15) Численность населения в населенном пункте, чел.

16) Численность населения в муниципальном районе, городском округе, чел.

17) Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе, руб. в мес.

18) Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн. руб.

Семантика значений факторов стоимости для СНП и ГНП приведена в приложении А

Предложенные ценообразующие факторы приведены в Приложении Б

По земельным участкам предназначенными для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок рынок земельных участков на территории Владимирской области развит крайне слабо. Продажи (предложения на продажу) таких участков, как на первичном, так и на вторичном рынке носят единичный характер. Имеющийся объем рыночных сделок в данных сегментах недостаточен для построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков. В указанной ситуации, с учетом отсутствия на оцениваемой территории развитого сегмента рынка земельных участков земель промышленного назначения используется наиболее развитый в этом отношении сегмент рынка – земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. В связи с этим рассчитывалась корректировка на вид разрешенного использования. Наиболее вероятная корректировка на вид разрешенного использования составляет 1,9. Расчет стоимости земельных участков предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (17 ВРИ) проводился исходя

из того факта, что подобные объекты не продаются на открытом рынке, а по своим количественным и качественным характеристикам земельные участки под этими объектами близки к землям окружающей застройки.

Для подавляющего числа объектов 17 вида разрешенного использования, таких как образовательные и медицинские учреждения, объекты предоставления социальных услуг и др. в городских населенных пунктах окружающей застройкой, как правило, является многоэтажные жилые дома, жители которых и пользуются услугами подобных учреждений. Таким образом, при расчетах в качестве объектов сравнения Исполнитель считает возможным и корректным использовать информацию о земельных участках ВРИ 1 как наиболее близких по своим количественным и качественным характеристикам.

В связи с недостаточным объемом информации о сделках с земельными участками, предназначенными для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, а также с отсутствием выставленных на продажу аналогичных участков, учитывая окружающую застройку для объектов ВРИ 17, при расчетах в качестве объектов сравнения оценщик использовал информацию о земельных участках ВРИ 1 как наиболее близких по своим количественным и качественным характеристикам.

Выбор ценообразующих факторов для построения статистической модели осуществляется двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным. Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов недвижимости на основе экспертного мнения. Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов для построения статистической модели тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов недвижимости.

В статистическую модель включаются ценообразующие факторы с высоким влиянием. Влияние ценообразующего фактора на объекты оценки основано на анализе актуального рынка недвижимости и математического анализа. Как правило, показателем высокого влияния является высокое значение

коэффициента значимости. При этом низкий показатель коэффициента значимости может свидетельствовать о наличии нелинейной зависимости [32].
Проводится анализ рыночной информация на предмет репрезентативности. Экспертный выбор в ряде случаев ценообразующих факторов, являющихся нерепрезентативными, обосновывается важностью учета данных факторов наряду с объективной невозможностью проведения дополнительного сбора рыночной информации или перегруппировки. В случае, когда диапазон значений ценообразующего фактора, являющегося нерепрезентативным, в рыночной выборке объектов-аналогов уже диапазона значений фактора в исходной выборке объектов оценки, а также распределение значений ценообразующего фактора в рыночной и исходной выборках (в диапазоне их пересечения) различается незначительно, данный фактор, безусловно, принимается для расчетов. Это обосновывается тем, что, чем более широко представлены значения какого-либо ценообразующего фактора в рыночной выборке, тем более точно определяется функциональная зависимость стоимости объекта оценки от данного фактора.

Для земельных участков, кадастровая стоимость которых рассчитана путем статистического моделирования, удельный показатель кадастровой стоимости определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих объекту оценки, в наиболее качественную статистически значимую модель оценки.

3.3.6 Обоснование подходов к кадастровой оценке

В соответствии с пунктами 13-15 раздела 3 [22] при оценке стоимости объектов оценки используются доходный, сравнительный и затратный подходы.

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

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки. В соответствии признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода[32].

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. с пунктом 6 [20], кадастровая стоимость, определяется с использованием математических и иных методов моделирования стоимости на основе подходов оценке.

В случае применения математических и иных методов моделирования стоимости, процесс определения кадастровой стоимости, включает в себя следующие этапы[32]:

I Этап. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;

II Этап. Определение ценообразующих факторов объектов оценки;

III Этап. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;

IV Этап. Группировка объектов оценки;

V Этап. Сбор рыночной информации;

VI Этап. Построение модели оценки;

VII Этап. Анализ качества модели оценки;

VIII Этап. Расчет кадастровой стоимости;

IX Этап. Составление Отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

В соответствии с п. 2. 2. 1 Методических указаний [33] расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель 1-10 и 17, осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;
- построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

В соответствии с пп. 2.3 Методических указаний [33], кадастровая стоимость земельных участков в составе видов разрешенного использования земель: земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (11 ВРИ) и земельные участки, занятые водными объектами,

находящимися в обороте (12 ВРИ), определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости. Рыночная стоимость указанных земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3.3.7 Группировка объектов оценки

Группировка объектов недвижимости – процесс разбиения на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки [32].

Группировка объектов осуществлена в соответствии с установленным видом разрешенного использования, а в случае отсутствия – руководствуясь п.15 ФСО №14, в соответствии с Методическими указаниями [33]. При группировке земельных участков в случае противоречивости вида разрешенного использования определение номера вида разрешенного использования производилось с использованием следующих источников [32]:

а) Администрациям муниципальных образований, городских округов направлялись запросы по земельным участкам, учетные характеристики которых не позволяют определить вид разрешенного использования в соответствии с Методическими указаниями [33];

б) Для уточнения информации об использовании объекта оценки использовались сведения публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru);

в) Для уточнения информации об использовании объекта оценки использовались сведения из государственного фонда данных, выложенных на официальном сайте Росреестра. Информация, размещенная в фонде данных по ценовым

факторам, является достоверной и может быть использована в настоящей оценке в случае отсутствия данных от муниципальных образований;

г) Для уточнения информации об использовании объекта оценки использовались сведения электронного справочника 2GIS (http://maps.2gis.ru/);

При невозможности определении группы вида разрешенного использования объекта оценки в соответствии с [33] Оценщик руководствовался правилами землепользования и застройки, утвержденными муниципальными образованиями, городскими округами на территории Владимирской области;

Земельные участки под малоэтажными (одно, двух и 3-х этажными) жилыми домами дореволюционной, советской или иной постройки без приусадебного участка как в городах, так и в сельской местности были отнесены ко 2 группе «Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки». Земельные участки под жилыми домами этажностью 4 и выше отнесены к 1 группе: «Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки».

Если информация о разрешенном использовании не позволяет однозначно отнести земельный участок к какой-либо группе видов разрешенного использования, для таких земельных участков уточнялось их фактическое использование. Фактическое использование определялось с использованием открытых источников в сети Internet, а также путем запросов об уточнении фактического использования земельных участков в адрес администраций муниципальных образований Владимирской области. Для таких земельных участков группа видов разрешенного использования определялась на основании информации о фактическом использовании, предоставленной администрациями муниципальных образований [32].

Таблица 3.3

Группировка объектов оценки в разрезе видов разрешённого использования

Группа ВРИ	**Количество ЗУ**		
	ГНП	***СНП***	***Общий итог***
1-я группа	7 686	426	8 112
2-я группа	103 751	318 218	421 969
3-я группа	76 473	4 001	80 474
4-я группа	60 333	10 138	70 471
5-я группа	5 914	2 989	8 903
6-я группа	166	45	211
7-я группа	950	306	1 256
8-я группа	94	144	238
9-я группа	10 168	3 268	13 436
10-я группа	1		1
11-я группа	25	1	26
12-я группа	10	10	20
13-я группа	5 152	7 144	12 296
14-я группа	247	235	482
15-я группа	1 752	4 774	6 526
16-я группа	1 248	466	1 714
17-я группа	3 012	2 310	5 322
	ИТОГО		***631 457***
В том числе множественное ВРИ	1 861	865	2 726

3.3.8 Определение кадастровой стоимости земельных участков в разрезе 1-17 видов разрешенного использования

В соответствии с п. 1.2 Методических указаний [32], определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется в разрезе следующих видов разрешенного использования (ВРИ):

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железно-дорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Результаты расчёта кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к группам видов разрешённого использования ВРИ 13 — 15 определись:

13 ВРИ - путём умножения площади земельного участка умножения минимального для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.9 настоящих Методических указаний;

14 ВРИ - устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельных участков;

15 ВРИ - устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков. В случае, если населенный пункт граничит с несколькими муниципальными районами, то кадастровая стоимость земельных участков в составе вида разрешенного использования земель, указанных в подпункте 1.2.15 настоящих Методических указаний [33], устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения, в пределах территорий граничащих муниципальных районов на площадь земельных участков;

16 ВРИ - не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

В случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования в составе жилой застройки, его кадастровая стоимость по результатам расчетов устанавливается равной кадастровой стоимости того вида

разрешенного использования в составе жилой застройки, для которого указанное значение является наибольшим [32].

В связи с тем, что при определении кадастровой стоимости земельных участков на территории Владимирской области использовался только один из трех подходов для каждой подгруппы, а от использования двух других обоснован отказ, согласование результатов оценки объектов не требуется[32].

3.4 Обзор результатов кадастровой оценки

При анализе отчета и обзоре результатов ГКО во Владимирской обл. можно сделать вывод о тот, что оценка проводилась не по всем вида разрешенного использования. Не были учтены многие характеристики объектов, при анализе выбора ценообразующих факторов, очевидно, что оценщик использовал те факторы, сведения о которых можно было получить от Администраций или сети Интернет. Снижение кадастровой стоимости зафиксировано по земельным участкам для объектов торговли, общепита и сферы услуг (на 3,6%), а также участков для офисных зданий и деловых центров (на 4,3%). Увеличение кадастровой стоимости произошло для участков под многоэтажную жилую застройку (на 14,7%), малоэтажную и индивидуальную жилую застройку (на 11%), сады (на 12,8%) производственные предприятия (на 2,7%) и гостиницы (на 1%). По сравнению с оценкой пятилетней давности произошло общее снижение кадастровой стоимости земельных участков на 1,7% (среднее значение по региону).

Увеличение кадастровой стоимости на 12,8 % по сравнению с отчетом о ГКО 2011г. Для земельных участков предназначенных для дачного строительства, садоводства, огородничества не вполне обосновано, были выбраны ценообразущие факторы которые не вполне отражают реальную стоимость таких земельных участков. Земельные участки предназначенные для

дачного строительства, садоводства и огородничества даны гражданам для выращивания с/х культур, так же для проведения досуга и уединения человека с природой. В выборе оценщиками ценообразующих факторов необходимо учитывать не только факторы местоположения, инфраструктуры, но и экологическую обстановку (близость негативных объектов и их воздействие на окружающую среду).

4 Анализ влияния экологического фактора на кадастровую стоимость земель садоводческих, огороднических и дачных объединений

Экологическая ситуация во Владимирской области

Экологическая ситуация в области в целом благоприятная. Охраняемые территории занимают 6,2 % территории области. На юге области на территории Гусь-Хрустального района выделена территория под Национальный парк «Мещёра», памятник природы — озеро Исихра, часть федерального заказника «Клязьминский» (северо-восток Ковровского района), сохраняющего выхухоль и в целом природный комплекс поймы Клязьмы, федеральный заказник «Муромский» в пойме Оки, площадью 56 200 га, охраняющий выхухоль и охотничьих животных региона, а также памятник природы озеро Виша. В области существует 31 заказник регионального значения. Создана и ведётся красная книга Владимирской области.

Из очагов загрязнения можно выделить промышленные центры региона — города Владимир, Ковров, Муром; периодические пожары и нарушение экосистем в осушённых торфяных болотах юго—запада и территории активного животноводства.

Главными загрязнителями в области являются: промышленность, транспорт, жилищно-комунальное хозяйство. В области в настоящее время остро стоят проблемы переработки и захоронения отходов, загрязнения водоемов. Жители многих населенных пунктов пользуются некачественной питьевой

водой. Состояние некоторых водоемов не позволяет использовать их в рекреационных целях.

В целом, относительно других регионов, экологическое состояние природной среды во Владимирской области наиболее благоприятное для рекреации, хотя помимо вышеперечисленных проблем есть и другие, такие как: интенсивная вырубка лесных массивов, обмеление рек, осушение болот, исчезновение отдельных видов животных и растений и другие.

Экологическая карта проблем Владимирской области дана в Приложении В

Таблица 4.1 Ценообразующие факторы которые использовались при оценке для выбранных ЗУ в СНП

Ценообрахующие факторы	**МО Пенкинское (сельское поселение), д. Пирогово**	**Муромский р-н., МО Ковардицкое (сельское поселение), с. Панфилово**
Расстояние от населенного пункта до столицы субъекта РФ, км	**91,25**	**148,0**
Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района, городского округа, км	**46,25**	**6,0**
Расстояние от населенного пункта до ближайших ж/д вокзала, станции, платформы, км	**91,25**	**6,0**
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) остановок общественного транспорта (в т.ч. автовокзалы, автостанции, автобусные остановки и т.п.)	**нет**	**да**
Наличие в населенном пункте	**нет**	**да**

магазина		
Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы	**нет**	**да**
Наличие в населенном пункте центрального электроснабжения	**да**	**да**
Наличие в населенном пункте центрального водоснабжения	**нет**	**да**
Наличие в населенном пункте центральной канализации	**нет**	**нет**
Наличие в населенном пункте центрального теплоснабжения	**нет**	**нет**
Наличие в населенном пункте центрального газоснабжения	**нет**	**да**
Наличие в населенном пункте или вблизи (до 1 км) водного объекта	**да**	**да**
Наличие в сельском населенном пункте дороги с твердым покрытием	**нет**	**да**
Расстояние от населенного пункта до границы Московской области, км	**132**	**230,00**
Численность населения в населенном пункте, чел.	**17**	**16025**

Численность населения в муниципальном районе, городском округе, чел.	**30123**	**16025**
Среднемесячная заработная плата в муниципальном районе, городском округе, руб. в мес.	**23000,6**	**17884,40**
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн. руб.	**5367,4**	**374,90**

Влияние экологического фактора на земельные участки предназначенные для садоводства, огородничества и дачного строительства

Объектами исследования выступили земельные участки которые находятся в наиболее неблагоприятной среде:

Таблица 4.2 Основные характеристики исследуемых ЗУ

Название р-на и МО	**Название сельского поселения**	**Кадастровый номер**	**Площадь**	**УПКС**	**Кадастровая стоимость**	**Вид разрешенного использования**
Камешковский р-н, МО Пенкинское	д. Пирогово	33:06:111301:201	912 кв. м	24,76	22 581,12 руб.	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Муромский р-н., МО Ковардицкое	с. Панфилово	33:15:001702:345	900 кв. м	107,44	96 696,00 руб.	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

1) Владимирская обл, р-н Камешковский, МО Пенкинское (сельское поселение), д. Пирогово

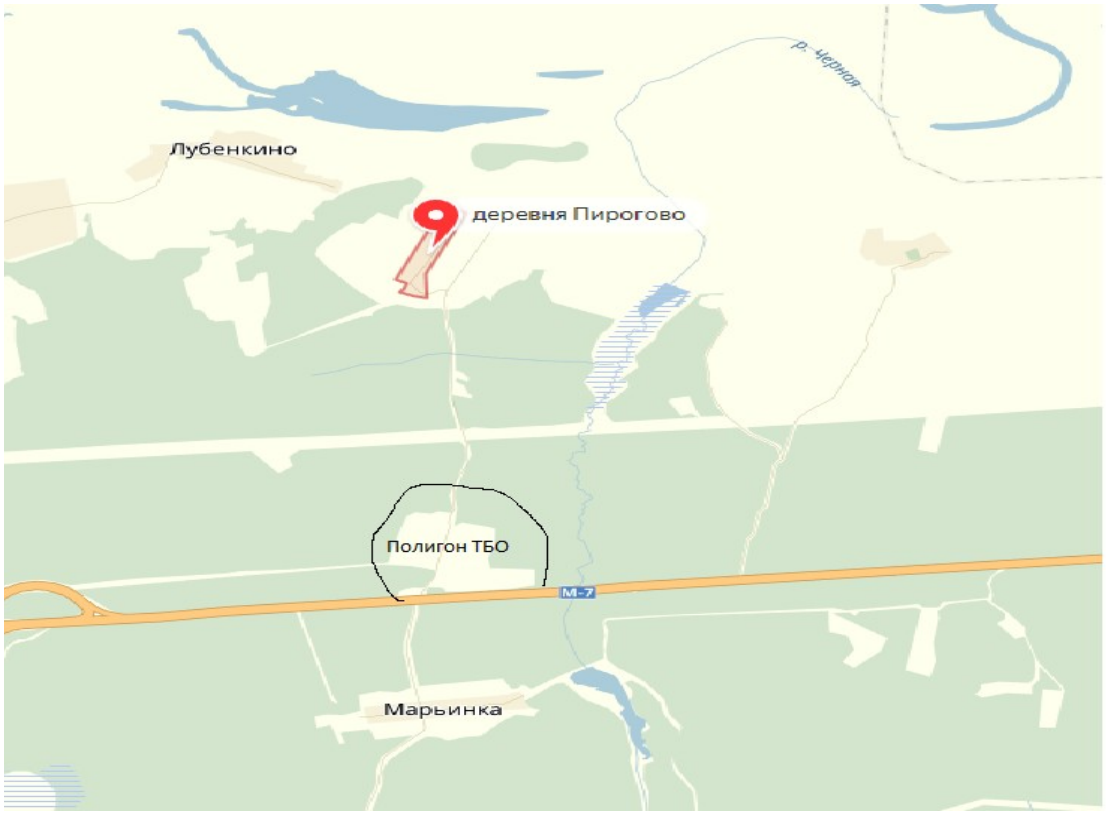

Рис. 4.1 Местонахождение д. Пирогово

Находится в нескольких километрах от д. Марьинка в которой расположен Комплекс по переработке и захоронению твердых бытовых отходов. В 2- км от Марьинского полигона протекает речка Черная. Река Чёрная, петляя по пойме соединяется с озером Павлица, и течет в озеро Светец, а затем через ручей Галич впадает в реку Клязьму. В деревне много родников. Свалки бытовых отходов загрязняют окружающую природную среду, создавая эпидемиологическую и токсикологическую опасность: страдают атмосферный воздух (от выделяющихся метана, сернистого газа, растворителей пр.). Почвы и грунтовые воды (от тяжелых металлов, растворителей, полихлорбинефенилов - диоксинов, инсектицидов и др.) - почвы и растительность загрязняются на расстоянии до 2,5 км от свалок.

Д. Пирогово находится в 2-х км от свалки, соответственно почвы и растительность загрязнены и не пригодны для выращивания с/х культур и иной деятельности. При оценке необходимо было учитывать фактор расстояния до

отрицательного локального центра, т.к. он очевиден. Фактор негативного экологического воздействия должен был учитываться при оценке данного СНП.
2)Владимирская обл., Муромский р-н., МО Ковардицкое (сельское поселение), с. Панфилово



Рис.4.2. Местонахождение д. Панфилово

Расстояние до г. Муром 6 км. Недалеко от села (в 2-х км) находятся предприятия, выпускающими синтетические смолы и пластмассы, различные виды пластиков и полимерную пленку. В районе находятся предприятия, выпускающие товары бытовой и промышленной химии, различные средства для производственных

нужд и для фармакологических предприятий. В селе находятся мебельные фабрики и сельскохозяйственный производственный кооператив «Панфилово».

д. Панфилово находиться в 6 км от г. Муром и 17 км от МО г. Покров. Стоимость ЗУ на 74 115 руб. больше чем в д. Пирогово. На кадастровую стоимость значительно повлияло расстояние до крупных промышленных городов Владимирской области. При оценке не учитывались выбросы в атмосферу загрязняющих веществ от предприятий которые находятся вблизи деревни, таких как: Декстриновый завод в г. Муром.

Все земельные участки имеют приблизительно одинаковую площадь. Ценообразующими факторами для построения статистической модели выступали: численность населения в СНП., близость к административному центру, близость к Московской обл., и расстояние до остановок общественного транспорта. Экологический фактор окружающей среды не учитывался. Также в построение статистической модели не был включен фактор расстояния до промышленного центра.

В качестве исследуемых объектов в ГНП выступили следующие ЗУ:

Таблица 4.3 Основные характеристики исследуемых ЗУ в ГНП

Название городского поселения	Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость	Вид разрешенного использования
г. Вязники	33:08:080106:1243	950кв. м.	70794,00 руб.	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
г. Меленки индивидуальный огород№1, севернее г. Меленки, д 10	33:16:000830:7	950 кв. м	157937,50 руб.	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

1) . Владимирская обл, Вязниковский р-н, МО город Вязники (городское поселение), г. Вязники



Рис.4.3 Местонахождение г. Вязники

В г. Вязники находиться полигон промышленных отходов. Сейчас ведущей отраслью является машиностроение и металлообработка. Основным предприятием города в этом направлении является завод «Освар». Предприятие производит автотракторное оборудование и автомобильную светотехнику. Легкая промышленность в городе развивается стремительными темпами, преимущественно это текстильная промышленность, которая включает в себя производство одежды, мебельных тканей и тентов.

Основными загрязнителями, образуемыми на предприятиях машиностроения, являются двуоксид серы, оксиды азота, взвешенные частицы, оксид углерода и углеводороды. Наиболее экологически опасные загрязнители при металлообработке — индустриальные масла, металлическая пыль и др.

Основные экологические проблемы, вызываемые деятельностью заводов по производству тканей, - токсичные вещества, попадающие в атмосферу и сточные воды. В дополнение к потенциально токсичным веществам часто проблемой становятся неприятные запахи, особенно если заводы по крашению и набивке тканей расположены вблизи жилых районов. Вентиляционные выбросы могут

содержать пары растворителей, формальдегид, углеводороды, сероводород и соединения металлов. Загрязнение воды от тканевой промышленности состоит из различных загрязнителей – взвешенных веществ, нефтепродуктов, СПАВ, соединений фосфора, аммонийного азота,. фенолов другой токсичной органики, солей различных металлов.

Проведя анализ можно сделать вывод о том, что г. Вязники является промышленно развитым городом, при кадастровой оценке значительное влияние оказали следующие ценообразующие факторы: численность населения, наличие в населенном пункте газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, среднемесячная заработная плата, число отгруженных товаров собственного производства. При КО садоводческих, огороднических и дачных объединений основной акцент при выборе ценнообразующих факторов был поставлен на инфраструктуру. Экологическая обстановка города и вред полигона, который находятся вблизи оцениваемого объекта не учитывался.

2) Владимирская область, р-н Меленковский, МО г Меленки (городское поселение), г Меленки, индивидуальный огород №1, севернее г Меленки, д 10

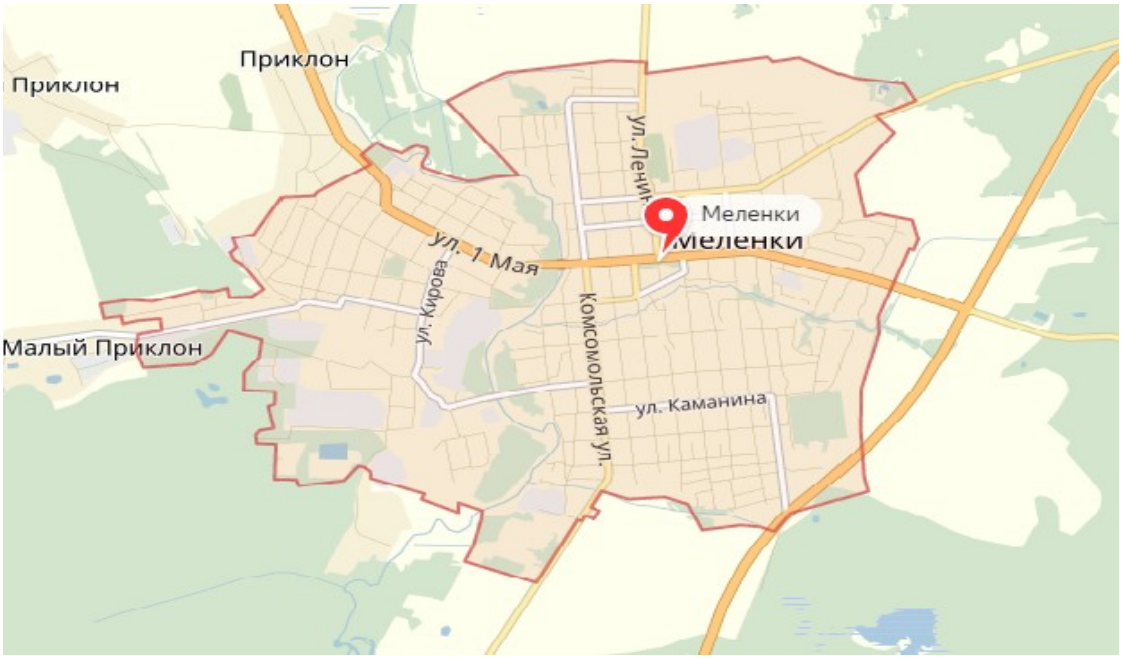

Рис. 4.4 Местонахождение г. Меленки

В г. Меленки развито литейное производство (завод Литмаш-м), производство столярных изделий и пиломатериалов(Меленки-лес),

производство ткани (Меленковский льняной комбинат), производство и обработка продуктов питания (Консервный завод) и лесозаготовительная промышленность (Меленковский леспромхоз, Меленковский лесхоз)

На атмосферный воздух приходится более 70% всех вредных воздействий литейного производства. Основными загрязнителями литейного производства являются: оксиды углерода, оксиды азота, формальдегид, бензол, фенол, Бензопирен (C20H12).

Развитие деревообрабатывающей промышленности сопряжено с увеличением ресурсопотребления и ростом отходов производства, что создает реальную угрозу окружающей природной среде и здоровью населения. Наиболее остро стоят проблемы их обезвреживания и утилизации в городах со сложной экологической обстановкой. При химической переработке древесины образуются следующие виды отходов: лигнин, карамель, талловый пек, активные илы, полимерный остаток, масляный скоп, шлам, при механической переработке древесины: опилки, щепа, кора.

По степени интенсивности отрицательного воздействия предприятия пищевой промышленности на объекты окружающей среды первое место занимают водные ресурсы. По расходу воды на единицу выпускаемой продукции пищевая промышленность занимает одно из первых мест среди отраслей народного хозяйства. Высокий уровень потребления обуславливает большой объем образования сточных вод на предприятиях, при этом они имеют высокую степень загрязненности и представляют опасность для окружающей среды. Сброс сточных вод в водоемы быстро истощает запасы кислорода, что вызывает гибель обитателей этих водоемов.

г. Меленки является развитым промышленным городом. Необходимо при кадастровой оценке учитывать не только экономические и социальные факторы (сбыт вырабатываемой продукции, средняя заработная плата), но и ущерб, который предприятия наносят окружающей среде.

Проанализировав ЗУ, которые находятся в ГНП и СНП можно сделать следующие выводы:

- При кадастровой оценке использовались только факторы инфраструктуры, расстояния, социального обеспечения региона. Хотя оценщиком и был предложен фактор расстояния до отрицательных локальных мест, но он не учитывался.

- Экологическая обстановка и близость полигонов к населенным пунктам не сказалась на кадастровой стоимости.

- Промышленные предприятия, которые находятся в населенных пунктах оказывают огромный экологический ущерб окружающей среде. В первую очередь страдает качество питьевой воды, плодородие почв.

- Кадастровая оценка должна объективно отображать все количественные и качественных характеристики оцениваемых ЗУ. Население, которое проживет в неблагоприятной экологической среде не должно платить налог наравне с жителями которые проживают в хорошей экологической обстановке.

Предложения:

- При проведении ГКО необходимо руководствоваться данными мониторинга окружающей среды.

- Необходимо вводить поправочные коэффициенты экологического состояния (как положительного, так и отрицательного)

- Фактор близости к водным объектам (до 1 км) в зонах повышенной экологической опасности не должен учитываться, т.к. эти водные объекты не пригодны для рекреационных целей.

- Методика оценки земель населенных пунктов должна базироваться не только на экологических и социальных показателях, экзотический аспект должен отражаться наравне.

5 Безопасность жизнедеятельности на производстве

Безопасность жизнедеятельности, охрана труда включает в себя законодательные мероприятия, технику безопасности, производственную санитарию и пожарную профилактику.

Производственная санитария занимается изучением вопросов, которые относятся к устройству, эксплуатации и содержанию производственных предприятий и хозяйств с точки зрения охраны здоровья. Главное внимание производственная санитария уделяет защите человека от вредных воздействий окружающей среды: пыли, газа, шума, недостаточной или чрезмерно яркой освещенности рабочего места или помещения в целом, электромагнитного, инфракрасного, радиоактивного и других излучений. Задача производственной санитарии – создание здоровых и безопасных условий труда на основании установленных предельно допустимых концентраций производственных вредных веществ. Задача специалистов – инженеров земельного кадастра – поддержание условий труда на всех машинах, производственных участках и рабочих местах на уровне требований стандартов безопасности и санитарных норм [34].

Одна из важных задач безопасности жизнедеятельности – обеспечение безопасности работающих. Нарушение требований безопасности создает опасные ситуации, приводящие к несчастным случаям.

Техника безопасности - это комплекс средств и мероприятий, внедряемых в производство с целью создания здоровых и безопасных условий труда. Правила по технике безопасности содержат обязательные требования, которым должны удовлетворять предприятия, организации в целом, производственные помещения, все виды оборудования и технические процессы с точки зрения безопасности труда.

Производственные процессы должны быть пожаробезопасными и взрывобезопасными, а также не должны загрязнять окружающую среду

выбросами вредных веществ. С помощью техники безопасности осуществляется профилактика производственного травматизма[34].

Система предотвращения пожара предусматривает предотвращение образования горючей среды и источников ее зажигания, поддержание температуры, давления и размера горючей среды ниже максимально допустимого по горючести, регламентацию допустимой концентрации горючих газов, паров в воздухе, не захламленность территорий хозяйства, проходов, коридоров горючими материалами. Система пожарной защиты предусматривает применение средств пожаротушения, коллективных и индивидуальных средств защиты, эвакуацию людей и животных. [34].

При работе в камеральных условиях предъявляют определенные требования к производственным зданиям и помещениям. Объем помещения на одного работника — не менее 15 $м^3$, а площадь пола не менее 4,5$м^2$ с учетом оборудования, высота потолка — не менее 3,2 м. [35].

При камеральных работах необходимо хорошее освещение, которое способствует бодрому и энергичному состоянию человека. Освещение может осуществляться естественным и искусственным светом. При недостаточности естественного освещения используется совмещенное освещение, т.е. такое при котором в светлое время суток используется одновременно естественный и искусственный свет. Для этого необходимо, чтобы мощность лампы соответствовала размерам помещения, устройство светильников предполагает безопасность для работников и выполняется с соблюдением противопожарных требований[34].

К освещению предъявляются следующие требования в соответствии с ГОСТ 12.2.007.13 – 88 «ССБТ. Лампы электрические. Требования безопасности»:

- спектральный состав света, создаваемого искусственными источниками, должен приближаться к солнечному;
- уровень освещенности должен быть достаточным и соответствовать гигиеническим нормам, учитывающим условия зрительной работы;

- должна быть обеспечена равномерность и устойчивость уровня освещенности во избежание частой переадаптации и утомления зрения;
- освещение не должно создавать блескости как самих источников света, так и других предметов в пределах рабочей зоны.

В помещении должны быть созданы оптимальные метеорологические условия. Под оптимальными метеорологическими условиями понимают такие сочетания параметров микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека обеспечивают сохранение нормального функционального и теплового состояния организма без напряжения механизма терморегуляции[34].

На некоторых участках для воздухообмена, отвечающего санитарным нормам, применяется механическая общеобменная вентиляция и различные местные отсосы, решетки, панели. В некоторых помещениях ставятся кондиционеры, обеспечивающие поддержание постоянных метеорологических условий по нескольким параметрам воздуха[34].

Заключение

Категория земель населенных пунктов включает в себя множество видов разрешенного использования. Одним из таких видов является ВРИ для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, который предназначен для отдыха, выращивания с/х и оздоровительных целей, соответственно, кадастровая оценка на таких землях должна полноценно отражать все факторы влияния (как позитивные, так и негативные).

Проведя анализ ГКО земель населенных пунктов во Владимирской области, можно сделать вывод о том, то оценщик при выборе ценообразующих факторов уделял наибольшее внимание социальным и экономическим факторам. Влияние экологического фактора на окружающую среду (в частности на состояние почв) никак не учитывалось, хотя и было предложено оценщиком (расстояние до отрицательных локальных центров). В материалах о проведенной кадастровой оценке нету обоснования того, почему из 40 предложенных факторов оценщиком было выбрано только 18.

При проведении оценки использовалась Методика 2007 года, которая не учитывает экологический фактор, хотя, Владимирская обл. на сегодняшний день является одной из передовых областей по развитию промышленности, машиностроения. Так же в области находятся огромное количество полигонов ТБО, которые оказывают огромный ущерб окружающей среде и здоровью населения.

При проведении кадастровой оценки необходимо учитывать экологический фактор, потому что он оказывает значительное влияние на количественные и качественные характеристики земли. Т.к. одной из главных целей кадастровой оценки является налогообложение оценка должна проводиться всесторонне, кадастровой стоимости должны отображаться все факторы влияния.

Приложения