**Приказом Минимущества Челябинской области № 263-П от 10.11.2015 г. утверждены результаты массовой кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области.** Новая кадастровая стоимость будет использоваться для целей налогообложения, для расчета арендной платы и цены выкупа за землю **с 1 января 2016** **года**.

В соответствии с действующим законодательством (ст. 24.15 Закона об оценке), проект отчета о кадастровой оценке предварительно был размещен на сайте Росреестра, и заинтересованные лица в течение 20 дней могли высказать свои замечания по поводу определения кадастровой стоимости конкретных земельных участков.

Специалисты ООО "Антей - Эксперт" составили замечания к отчету в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 74:36:0703001:6, 74:36:0426005:7, 74:36:0426005:16, 74:36:0426002:1024, 74:36:0214001:3327, 74:36:0214001:3328, 74:36:0214001:3329, 74:36:0214001:3330, 74:36:0706003:18, 74:36:0706003:86. Для подготовки замечаний эксперты ООО "Антей - Эксперт" провели комплексный анализ кадастрового отчета, выявили грубые ошибки в подборе исходной информации и в расчетных математических моделях (с применением методов корреляционно-регрессионного анализа), на основе которых была рассчитана стоимость перечисленных земельных участков.

Анализ проекта отчета осуществлялся по **укрупненному алгоритму экспертизы корреляционно-регрессионных моделей стоимости объектов недвижимости, предложенному к.э.н. Гладких Натальей Ивановной в диссертационном исследовании, подготовленном ею в рамках обучения в Российском экономическом университете им. Г.В. Плеханова** (г. Москва) **по программе "Экспертиза отчетов об оценке"** (защита магистерской диссертации - 21 декабря 2015 года).

**Укрупненный алгоритм экспертизы корреляционно-регрессионных моделей стоимости объектов недвижимости**

I ЭТАП

**ПРОВЕРКА ПОСТАНОВКИ ЗАДАЧИ**

II ЭТАП

**АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ**

**(ПРОВЕРКА ВХОДНЫХ ДАННЫХ)**

III ЭТАП

**ВЕРИФИКАЦИЯ МОДЕЛИ**

**(ПРОВЕРКА АДЕКВАТНОСТИ ПОСТРОЕННОЙ МОДЕЛИ)**

VII ЭТАП

**РЕКОМЕНДАЦИИ О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННОЙ МОДЕЛИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

V ЭТАП

**ПРОВЕРКА ПАРАМЕТРИЗАЦИИ МОДЕЛИ**

VI ЭТАП

**ПРОВЕРКА ИДЕНТИФИКАЦИИ МОДЕЛИ**

IV ЭТАП

**ПРОВЕРКА СПЕЦИФИКАЦИИ МОДЕЛИ**

25 сентября подготовленные специалистами ООО "Антей - Эксперт" замечания к кадастровому отчету были направлены в Росреестр, вследствие чего кадастровая стоимость рассматриваемых земельных участков существенно снизилась.

Помимо составления замечаний, Гладких Н.И. выступала на 4-х заседаниях временной комиссии по кадастровой оценке при Законодательном Собрании Челябинской области.

**Таблица 1. Сравнительный анализ**

| **Кадастровый номер земельного участка** | **Площадь, кв.м.** | **Кадастровая стоимость по ПРОЕКТУ отчета** | **Утвержденная кадастровая стоимость с 01.01.2016**  **по приказу Минимущества**  **№ 263-П от 10.11.2015 г.** |
| --- | --- | --- | --- |
| 74:36:0703001:6 | 55 948 | 352 010 829,00 | 126 303 169,48 |
| 74:36:0426005:7 | 16 836 | 113 447 870,76 | 43 365 158,64 |
| 74:36:0426005:16 | 17 765 | 118 147 020,75 | 45 758 021,10 |
| 74:36:0426002:1024 | 5 176 | 35 935 259,92 | 15 033 847,28 |
| 74:36:0214001:3327 | 935 | 2 896 106,40 | 1 667 815,60 |
| 74:36:0214001:3328 | 19376 | 59 826 693,92 | 34 562 133,76 |
| 74:36:0214001:3329 | 5797 | 17 922 816,78 | 10 340 456,72 |
| 74:36:0214001:3330 | 6871 | 20 880 419,32 | 12 256 214,96 |
| 74:36:0706003:18 | 50 000 | 7 516 591,00 | 4 352 374,40 |
| 74:36:0706003:86 | 23 190 | 74 750 646,00 | 41 365 394,40 |

Таким образом, в результате учета замечаний кадастровая стоимость вышеуказанных земельных участков была снижена в среднем 2,2 раза!

**Таблица 2. Сравнение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, утвержденных приказом Минимущества № 263-П от 10.11.2015 г.**

| **Собственник / арендатор** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Площадь, кв.м.** | **Кадастровая стоимость с 01.01.2016**  **по приказу Минимущества № 263-П от 10.11.2015 г.** | **Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Информация о кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых специалистами ООО "Антей - Эксперт" **были подготовлены замечания** к кадастровому отчету | | | | |
| ООО Оптовый рынок «Потребительский» | 74:36:0426005:7 | 16 836 | 43 365 158,64 | 2 575,74 |
| ООО «Центр оптовой торговли «Потребительский-1» | 74:36:0426005:16 | 17 765 | 45 758 021,10 | 2 575,74 |
| ООО «Центр оптовой торговли «Потребительский-1» | 74:36:0426002:1024 | 5 176 | 15 033 847,28 | 2 904,53 |
| ООО ТК «Северный» | 74:36:0703001:6 | 55 948 | 126 303 169,48 | 2 257,51 |
| ООО Фирма «Дикси» | 74:36:0214001:3327 | 935 | 1 667 815,60 | 1 783,86 |
| ООО Фирма «Дикси» | 74:36:0214001:3328 | 19376 | 34 562 133,76 | 1 783,86 |
| ООО Фирма «Дикси» | 74:36:0214001:3329 | 5797 | 10 340 456,72 | 1 783,86 |
| ООО Фирма «Дикси» | 74:36:0214001:3330 | 6871 | 12 256 214,96 | 1 783,86 |
| Информация о кадастровой стоимости земельных участков, в отношении которых **замечания** **подготовлены не были** к кадастровому отчету | | | | |
| Рынок строй материалов "Строительный деловой мир" | 74:36:0703001:45 | 5488 | 32 964 495,20 | 6006,65 |
| ТК "КС" | 74:36:0704001:6 | 79 373 | 529 881 112,04 | 6675,84 |
| Рынок "Северный двор" | 74:36:0703002:19 | 19 924 | 126 636 147,04 | 6355,96 |