

Индивидуальная оценка при расчете кадастровой стоимости объекта недвижимости

© 2009 М.В. Мишустин

кандидат экономических наук

Государственный университет - Высшая школа экономики

В статье обосновано, что индивидуальная оценка - это установление кадастровой стоимости объектов оценки на основе их рыночной стоимости, определенной в результате рыночной оценки. Результаты кадастровой оценки входят в область экономических интересов практически всех субъектов имущественного права Российской Федерации, так как кадастровая стоимость объекта недвижимости является его ориентировочной рыночной стоимостью, а также базой для исчисления налогов.

Ключевые слова: объект недвижимости, кадастровая стоимость, индивидуальная оценка.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости на основе индивидуальной оценки рыночной стоимости, как правило, производится для узкого круга объектов, этот метод явно не относится к категории массовых. В то же время в рамках кадастровой оценки необходимо получить расчетную стоимость практически всех объектов, подлежащих налогообложению. Такими уникальными объектами, требующими индивидуальной оценки, могут являться объекты рекреационного назначения, водные объекты, порты, вокзалы, станции, объекты сельскохозяйственного назначения и др. Важность использования индивидуального метода оценки в будущем будет также проявляться в необходимости переоценки объектов недвижимости, подвергшихся реконструкциям, улучшениям и разрушениям. При определении рыночной стоимости объекта оценки обычно используют три основных подхода к оценке: затратный, доходный, сравнительный.

Каждый из указанных подходов может в зависимости от цели оценки и ситуации на рынке привести к получению различных стоимостных характеристик объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ при процедуре согласования результатов, полученных с использованием различных подходов, позволит взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную величину оцениваемой стоимости на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении зат-

ратного подхода необходимо учитывать износ и все виды отклонений. Видами затратного подхода являются: расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования, расчет износа и устареваний, определение затрат на замещение. В связи с высокой стоимостью получения всей необходимой информации об объектах оценки из всех видов затратного подхода оценщику по кадастровой оценке, как правило, наиболее целесообразно использовать определение затрат на замещение. Затратный подход основан на принципе замещения, который гласит, что типичный инвестор или покупатель не заплатит за актив больше суммы затрат на воспроизводство актива аналогичной полезности. Основными этапами в таком случае являются:

- 1) определение суммы затрат на строительство оцениваемого объекта недвижимости;
- 2) определение величины накопленного износа имущества;
- 3) расчет рыночной стоимости недвижимых активов путем вычитания величины износа актива из суммы затрат на строительство оцениваемого объекта.

Базой для определения рыночной стоимости объекта оценки служит стоимость нового строительства (восстановительная стоимость) - рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношенная с датой оценки. Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Далее в статье будет приведен обзор практических работ, где в качестве стоимости нового строительства была выбрана стоимость замещения на текущую дату оценки, т.е. количество затрат в денежном выражении, необходимое на создание аналогичного объекта.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа

информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход наиболее действен для объектов имущества, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, этот подход неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении данного подхода необходимы достоверность и полнота информации. Основными этапами сравнительного подхода являются:

1) выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

2) корректирование значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

3) согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Основными этапами доходного подхода к оценке являются:

1) установление периода прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2) исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также составление заключения о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3) определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

4) осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Применение доходного подхода предполагает прогнозирование денежных потоков, генерируемых данным имуществом, определение чистого операционного дохода (ЧОД) и его капитализацию или дисконтирование с выходом на рыночную стоимость. Доходный подход базируется на том принципе, что хорошо осведомленный покупатель не заплатит за имущество цену большую, чем доход, который он планирует получить от владения этим имуществом. Фактически здесь можно говорить о покупке не совокупности активов, а о покупке доходов, которые может принести владение данным имуществом. В рамках доходного подхода применяются следующие методы оценки:

- метод прямой капитализации (МК);
- метод дисконтирования денежных потоков (метод ДДП).

Метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость имущества равна текущей стоимости доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой

$$C_{\text{рын}} = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где $C_{\text{рын}}$ - рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом на дату оценки;
 ЧОД - чистый операционный доход;
 K - коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации чистого дохода в наибольшей степени подходит для ситуаций, когда ожидается, что имущество в течение достаточно длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины прибыли (чистого дохода).

При выборе величины чистого дохода, который будет капитализирован, специалист может выбирать между несколькими вариантами:

- чистый доход последнего отчетного года;
- чистый доход первого прогнозного года;

• средняя величина чистого дохода за несколько последних отчетных лет (3-5 лет).

Далее рассчитывается рыночная стоимость имущества путем деления капитализируемой величины чистого дохода на ставку капитализации. С математической точки зрения ставка капитализации - это делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости.

Метод дисконтирования денежных потоков.

В его основе лежит одна из аксиом экономики: сегодняшняя стоимость имущества определяется будущими денежными поступлениями, продисконтированными на сегодняшний день, т.е. приведенными к текущей стоимости. В качестве прогнозируемой базы в ходе оценки имущества может использоваться:

- чистый доход;
- денежный поток (до или после уплаты налогов).

Сущность данного метода выражается формулой

$$V = \sum_{t=1}^n NOI_t / (1 + D)^t + R_{тек},$$

где V - рыночная стоимость объекта оценки;

NOI_t - чистый операционный доход в период t ;

D - ставка дисконта;

t - период прогнозирования;

$R_{тек}$ - текущая стоимость реверсии.

Текущая стоимость реверсии определяется путем умножения капитализированного денежного потока в постпрогнозный период на ставку дисконтирования:

$$R_{тек} = \frac{NOI_n \cdot (1 + g)}{D - g} \cdot \frac{1}{(1 + D)^n},$$

где $R_{тек}$ - текущая стоимость реверсии;

NOI_n - чистый операционный доход в последний прогнозный период n ;

D - ставка дисконта;

n - последний прогнозный период;

g - темп роста ЧОД в постпрогножном периоде.

Доходный подход в качестве индивидуальной оценки при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в Калужской области был реализован с учетом принятых допущений и на основе имеющейся информации в варианте модифицированного метода капитализации дохода для классов Гостиницы и Вокзалы. Метод применялся в двух вариациях: расчет через использование коэффициента капитализации и расчет с помощью мультипликатора.

Остановимся на сущности индивидуальной оценки при затратном подходе на примере практически осуществленных работ по кадастровой оценке объектов недвижимости, проведенных в Калужской области. Представляется, что применение этого подхода в самом ближайшем будущем будет наиболее востребованным, так как он нацелен на кадастровую оценку множества объектов, не обращающихся на рынке недвижимости. По данным анализа рынка Калужской области были выявлены ряд классов объектов оценки, для которых отсутствует рыночная информация (объекты-аналоги), и, как следствие, отсутствовала возможность построения статистических моделей оценки на рыночной информации. Среди таких классов выделим ряд сооружений, количественные характеристики приведены в таблице. Такие объекты недвижимости требовали индивидуальной оценки. Как было уже упомянуто ранее, в затратном подходе выделяется три этапа: определение суммы затрат на строительство, определение величины накопленного износа и расчет рыночной стоимости недвижимых активов путем вычитания величины износа актива из суммы затрат на строительство оцениваемого объекта.

1. Расчет стоимости нового строительства оцениваемых объектов

Расчет стоимости нового строительства оцениваемых объектов недвижимости производим методом сравнительной единицы.

Определение стоимости строительства объекта оценки на дату оценки, исходя из корректив-

Количество объектов недвижимости в Калужской области для оценки методом индивидуальной оценки

Подкласс	Количество объектов в классе с типом "Здание"	Количество объектов в классе с типом "Сооружение"
Газопровод	4	61
Канализация и водоснабжение	64	351
Электричество	365	56
Скважины	115	16
Очистные сооружения	1	0
Связь	18	80
Автомобильные и железная дорога	0	67
Иные объекты	27	-
Итого	594	631

ровок и поправок, требующихся для данного объекта, производится в соответствии с имеющейся о нем информацией.

$$CC_{\text{текущая}} = CC_{1 \text{ ед. баз}} \cdot EI \cdot K_{\text{рег-эк}} \cdot I_{\text{текущий / баз}} \times K_{\kappa} \cdot (1 + C_{\text{ндс}}) \cdot (1 + H_{\text{пп}}), \quad (1)$$

где $CC_{\text{текущая}}$ - стоимость строительства на дату оценки; $CC_{1 \text{ ед. баз}}$ - стоимость строительства 1 ед. измерения в базовых ценах соответствующего справочника, полученная корректировкой справочных данных на конструктивные особенности;

EI - число единиц измерения, характеризующее объект оценки;

$K_{\text{рег-эк}}$ - регионально-экономический коэффициент;

$I_{\text{текущий / баз}}$ - индекс перехода от сметных цен справочника к сметным ценам на дату оценки - 01.01.2009 г.;

K_{κ} - коэффициент корректировки на разницу в объемах (площадах) протяженности;

$C_{\text{ндс}}$ - ставка налога на добавленную стоимость;

$(1 + H_{\text{пп}})$ - коэффициент, соответствующий ожидаемой норме прибыли предпринимателя, ведущего строительный бизнес.

Для расчета были использованы справочники “Складские здания и сооружения”, “Промышленные здания”, “Магистральные сети и транспорт” (все - в уровне цен на 01.01.2007), “Жилые дома” (уровень цен на 01.01.2003) и “Сооружения городской инфраструктуры” (в уровне цен на 01.01.2005). Им соответствуют сокращения СЗиС, ПЗ, МСиТ, ЖД, СГИ.

Исходная информация и результаты расчета стоимости нового строительства оцениваемых объектов недвижимости представлены в столбцах 1-21 расчетных таблиц.

В результате анализа различий между объектами оценки и объектами-аналогами были внесены следующие корректирующие коэффициенты.

Регионально-экономический коэффициент для всех объектов-аналогов принимался в зависимости от конструктивной системы в связи с тем, что оцениваемые объекты расположены в Калужской области (см. п. 8.2 в справочнике “Индексы цен в строительстве” № 66).

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве - $K_{\text{инфл}}$ - рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = \frac{I_o}{I_c},$$

где I_o и I_c - рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам на 01.01.1984 г. или к ценам на 01.01.1991 г.) индексы цен, соответственно, для периода проведения оценки - 1 января 2009 г. - и для даты, по состоянию на которую определены стоимости объектов-аналогов в

соответствующем справочнике (01.01.2003 г., либо 01.01.2005 г., либо 01.01.2007 г.). Для расчета использовались данные справочников “Индексы цен в строительстве” № 62 с. 60-61, № 63 с. 60 и № 54 с. 33, с. 29 и с. 37.

Поправка на разницу между объемом (площадью, протяженностью) оцениваемого объекта и объемом (площадью, протяженностью) строения-аналога определяется по табл. 2.4 в справочнике “Складские здания и сооружения”, табл. 2.7 в справочнике “Промышленные здания”, табл. 2.4 в справочнике “Магистральные сети и транспорт”, табл. 2.7 в справочнике “Сооружения городской инфраструктуры” и табл. 2.3 - 2.11 в справочнике “Жилые дома”.

Корректирующий коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, $K_{\text{ндс}}$

В связи с тем что значения укрупненных показателей стоимости строительства в сборниках “КО-ИНВЕСТ” серии “Справочник оценщика” не содержат величину НДС (18%), в расчеты закладывается корректирующий коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, значение которого составляет 1,18.

Корректирующий коэффициент, учитывающий прибыль девелопера, - $K_{\text{нд}}$.

В целях настоящей оценки для определения $K_{\text{нд}}$ для объектов производственной недвижимости в Калужской области проанализируем величину данного коэффициента, сложившуюся на рынке нежилой недвижимости Московского региона, так как данная информация является общедоступной и широко представленной.

Для рынка производственно-складской недвижимости Московского региона $K_{\text{нд}}$ составляет 14%¹.

Учитывая, что риск инвестирования денежных средств в объекты недвижимости Московского региона отличается от риска инвестирования средств в объекты недвижимости Калужской области, указанная величина $K_{\text{нд}}$ была скорректирована на различия в уровне регионального риска.

Различие в уровне регионального риска определено на основе ранкинга “Инвестиционный риск в российских регионах в 2007-2008 гг.”, ежегодно составляемого журналом “Эксперт”, последнего актуального на дату оценки, содержащего информацию относительно инвестиционного риска российских регионов. Уровень инвестиционного риска Московской области (именно здесь строится подавляющее большинство объектов производственно-складской недвижимости Московского региона) относительно общероссийского составляет 0,910, а Калужской области - 0,887².

¹ <http://www.mian.ru/moscow/Info/Analytics.aspx?id=2303>.

² http://www.raexpert.ru/rankingtable/?table_folder=/region_climat/2008/tab2.

Риск инвестирования средств в строительство производственно-складской недвижимости Калужской области с учетом различия в региональных рисках составляет:

$$14\% \cdot \frac{0,887}{0,910} = 13,65\% .$$

Таким образом, корректирующий коэффициент, учитывающий прибыль девелопера, с округлением принимается равным 1,14.

В расчетах приняты следующие допущения:

В случае отсутствия информации о технической характеристике (строительном объеме, площади застройки или общей площади), являющейся единицей измерения при определении стоимости нового строительства, какого-либо из оцениваемых объектов, но при наличии информации о других его характеристиках, не являющихся единицами измерения, величина искомой характеристики принималась равной произведению среднего отношения рассматриваемой характеристики для всех других объектов в группе, для которых информация по этой характеристике известна, и другой технической характеристики, информация по которой известна для рассматриваемого объекта (например, среднее отношение строительного объема к площади застройки для всей выборки умножаем на площадь застройки рассматриваемого объекта и получаем строительный объем для рассматриваемого объекта).

В случае полного отсутствия информации о технических характеристиках рассматриваемого объекта оценки величина технической характеристики, являющейся единицей измерения для определения стоимости нового строительства, принималась равной средней величине для всей группы типичных объектов.

В случае отсутствия информации о технической характеристике рассматриваемого объекта оценки, являющейся единицей измерения для определения стоимости нового строительства и отсутствия информации по типичным объектам в группе, оценщиком принималась величина рассматриваемой характеристики экспертно, исходя из информации о наиболее типичных случаях значения рассматриваемой величины для аналогичных или сходных объектов, на основе данных, имеющих в сборниках "Справочник оценщика" (в частности, для оцениваемого объекта комплекс КРС высота здания была принята равной 4,5 м, на основании этого был определен строительный объем, после чего и стоимость нового строительства).

В случае отсутствия информации о конструктивных элементах какого-либо из оцениваемых объектов оценщиками принималась рассмат-

риваемая конструктивная характеристика (материал стен или конструктивная схема), аналогичная той, которая наиболее распространена в рассматриваемой группе сходных объектов.

2. Расчет величины накопленного износа

Величина накопленного износа включает в себя следующие виды износа:

Физический износ. Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

В данном отчете величина физического износа для оцениваемых объектов определялась на основе данных БТИ. Учет износа за время между датой оценки и датой инвентаризации проводился методом экстраполяции на основе процента износа на дату инвентаризации. При отсутствии года постройки объекта среднегодовой износ рассчитывался на основе выборки однородных объектов, по которым такая информация есть. При отсутствии данных об износе объекта на дату инвентаризации износ определялся из расчета данных о среднегодовом износе для всей выборки и периоде эксплуатации рассматриваемого объекта. Наконец, в случае невозможности использования показателей по объекту или средних значений по выборке срок службы и среднегодовой износ принимались, соответственно, на уровне 100 лет и 1% за 1 год службы. Если при расчете износа расчетная величина превышала 90%, то физический износ принимался на уровне 90%.

Функциональный износ. Функциональный износ характеризуется несоответствием объемно-планировочного и (или) конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Для оцениваемого имущества функциональный износ не выявлен.

Внешний износ. Внешний износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения. Для оцениваемого имущества внешний износ не выявлен.

Накопленный износ. С учетом того, что в рамках данной оценки не было возможности выявить функциональный (моральный) и внешний износ, общий накопленный износ (ст. 27 расчет-

ных таблиц) приравнивался к физическому износу.

3. Расчет стоимости улучшений

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости представлены в столбце 28 расчетных таблиц.

$$C = CC_{\text{текущая}} \cdot (1 - ОНИ), \quad (2)$$

где C - стоимость объектов оценки, полученная затратным подходом;

$CC_{\text{текущая}}$ - стоимость нового строительства на дату оценки;

$ОНИ$ - общий накопленный износ.

4. Допущения по отдельным подгруппам объектов, использованные при проведении расчетов

При проведении расчетов были приняты допущения по следующим отдельным подгруппам объектов:

Насосные станции

По объектам, где данная информация имеется, можно сделать вывод о равенстве общей площади и площади застройки. Соответственно, при отсутствии общей площади она приравнивалась к площади застройки. Насосные станции были условно подразделены на две подгруппы: канализационные и прочие. Для определения строительного объема там, где эта информация отсутствует, использовалось произведение общей площади на среднюю высоту по подгруппе. При этом в подгруппе “Прочие насосные станции” из расчета средней высоты были исключены два нетипичных объекта с высотой более 13 м. При отсутствии данных об износе для подгруппы “Канализационные насосные станции” использовалось среднее значение годового износа 1,21%, а для второй подгруппы - 1,03%.

Необслуживаемые усилительные пункты

Общая площадь для данных объектов (если это поле не заполнено) приравнивалась к площади застройки, а высота принималась на уровне среднего значения по однородным объектам. Для объектов, по которым не указан год постройки, использовалось среднее значение годового износа, рассчитанное по однородным объектам. Оно составило 1,07% за год.

Тяговые подстанции

Для одного из объектов оценки в данной группе не была указана общая площадь, в связи с чем она была получена косвенно - на основе площади застройки. Для этого нами было рассчитано среднее по однородным объектам отношение площади одного этажа к площади застройки - “условной плотности застройки”. После удаления из выборки 2 нетипично низких значений данного показателя (менее 0,35 при остальных значениях в диапазоне 0,6 - 0,9) была рассчитана средняя условная плотность застройки

ки. Ее значение позволило получить отсутствующую общую площадь по одному из объектов (умножением на площадь застройки и на количество этажей). Строительный объем, неизвестный для этого же объекта, рассчитан на основе средней высоты однородных объектов. Темп износа по группе объектов, использованный для расчета физического износа по одной тяговой подстанции, которая на дату инвентаризации не подверглась физическому износу, составил 0,94% за 1 год.

Водородно-кислородные станции

По данным объектам не оказалось достаточной информации для расчета строительного объема и износа. Строительный объем был взят по аналогу, содержащемуся в соответствующем справочнике “КО-ИНВЕСТ”, а износ принят на уровне 1% за 1 год.

Компрессорные

Общая площадь одного из объектов рассчитывалась на базе площади застройки по отношению между ними, которое получено по данным о другом объекте. Высота для расчета строительного объема принята на типичном уровне - 3 м.

Здание энергоблока

Для расчета строительного объема принято допущение о типичной для данных объектов высоте - 6 м. Так как отсутствуют данные для расчета износа, его темп принят на уровне 1% за 1 год.

Дороги

Для автодороги окружной г. Калуги поправка на ширину земляного полотна и дорожной одежды была учтена в себестоимости 1 ед. измерения на основании табл. 3.1.1.1 и 3.1.1.3 справочника “Сооружения городской инфраструктуры”. На основе сопоставления длины дороги и площади застройки ширина земляного полотна была принята на уровне 17 м, дорожной одежды - 12 м.

Железнодорожные пути

Стоимость одной единицы измерения принималась как сумма стоимостей воспроизводства рельсов со скреплениями и шпал. В связи с этим регионально-экономический коэффициент рассчитан как средневзвешенная величина.

Газопроводы

Для газопроводов высокого давления в стоимость 1 ед. измерения вносится поправка, указанная в справочнике для соответствующего аналога.

Водонапорные башни

Для одного из объектов длина (высота) принята на уровне 12 м как типичная в соответствии с данными справочника и информацией об аналогах. Скорость физического износа рас-

считывалась без учета аналога, износ которого нетипично малый.

По другим подгруппам объектов, например, трансформаторным подстанциям, скважинам, а также водопроводным, канализационным, кабельным, электрическим и тепловым сетям расчеты производились аналогично в соответствии с допущениями, обозначенными выше.

В заключение отметим, что индивидуальная оценка - это установление кадастровой стоимости объектов оценки на основе их рыночной стоимости, определенной в результате рыночной оценки. Такая оценка производится для объектов в составе классов (или их групп), для которых построение статистической модели расчета кадастровой стоимости объектов оценки нецелесообразно (количество объектов оценки незначительно). В связи с тем что не была найдена подходящая рыночная информация или информация о доходах соответствующих объектов, рас-

чет рыночной стоимости ряда объектов недвижимости (здания, сооружения, линейные объекты, военные объекты, объекты космической деятельности) осуществлялся с использованием затратного подхода, сооружения оценивались индивидуально затратным подходом. Для объектов, функционирующих не по отдельности, а в составе некоторого имущественного комплекса, а также редко или вообще не попадающих на открытый рынок, подобная практика оценки является типичной и общепризнанной.

Результаты кадастровой оценки входят в область экономических интересов практически всех субъектов имущественного права Российской Федерации, так как кадастровая стоимость объекта недвижимости является его ориентировочной рыночной стоимостью, а также базой для исчисления налогов. В связи с этим особую важность приобретает последующий анализ полученных результатов.

Поступила в редакцию 05.11.2009 г.