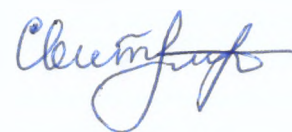


Московский государственный университет геодезии и картографии

На правах рукописи



Свительская Маргарита Александровна

**Разработка методики оценки земельных участков под
объектами промышленного назначения**

Специальность: 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг
земель

Диссертация на соискание ученой степени кандидата технических
наук

Научный руководитель:
кандидат технических наук,
доц. А.М. Лелюхина

Москва - 2018

Оглавление

Введение	4
Раздел 1. Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ.	12
1.1. Государственное регулирование земельных отношений: кадастровая оценка как основа налогообложения.....	12
1.1.1. Зарубежный опыт ведения кадастра, как основы налогообложения	13
1.1.2. Земельный участок как объект оценки и налогообложения.....	24
1.2. Основные положения Методических указаний о государственной кадастровой оценке	27
1.3. Методология оценки месторождений углеводородов как базиса стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых	30
1.4. Выводы	35
Раздел 2. Текущие проблемы государственной кадастровой оценки при определении стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых	37
2.1. Этапы государственной кадастровой оценки	37
2.2. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки	38
2.3. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости на примере отчета об оценке кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры	42
2.4. Практика оценки рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения для целей оспаривания кадастровой стоимости и рассмотрение споров о результатах кадастровой оценки...	50
2.6. Выводы.....	54
Раздел 3. Методика (технология) определения стоимости земельных участков категории земель промышленного и иного назначения с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых	56
3.1. Основные положения.....	56

3.2. Определение удельного показателя рыночной стоимости земельных участков с видом разрешенного использования для строительства промышленных объектов общего назначения как базисного	58
3.3. Определение превышения рентабельности добычи полезных ископаемых над рентабельностью деятельности промышленных объектов общего назначения	64
3.4. Расчет балльного показателя для земельных участков с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых	84
3.5. Определение приводящего коэффициента для земельных участков для добычи полезных ископаемых.....	93
3.6. Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельных участков с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых	94
3.7. Выводы.....	95
Раздел 4. Программное обеспечение методики определения стоимости земельных участков категории земель промышленного и иного назначения с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых «АвтоЗУМ»	97
4.1. Автоматизированная система для определения стоимости земельных участков.....	97
4.2. Программное обеспечение «АвтоЗУМ».....	98
4.3. Выводы.....	103
Раздел 5. Сравнительный анализ результатов исследования и действующей кадастровой оценки.....	104
Заключение	111
Библиографический список	114
Приложение А. Краткое описание рассматриваемых месторождений и расчет балльных показателей.....	128
Приложение Б. Сравнение удельных показателей кадастровой стоимости и рассчитанных удельных показателей.....	134

Введение

В настоящем исследовании рассматривается вопрос оценки кадастровой и рыночной (справедливой) стоимости земельных участков промышленного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых.

В настоящее время отсутствуют законодательно утвержденные методики оценки рассматриваемой группы объектов, а также в открытом доступе крайне мало исследований, алгоритмов оценки и научных трудов по данной теме. Данное обстоятельство позволяет судить о достаточно **низкой степени разработанности темы исследования в оценочной сфере.**

Тема определения кадастровой или рыночной стоимости земельных участков категории земель промышленного и иного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых, является одним из актуальных вопросов в современных условиях экономики, носящей энергосырьевой характер. Ввиду отсутствия утвержденной на законодательном уровне методики оценки кадастровой или рыночной (справедливой) стоимости таких объектов недвижимости целесообразна ее разработка и внедрение.

Актуальность темы исследования

Вопрос определения стоимости и арендной платы за право пользования земельными участками, в границах которых выделяются участки недр для разведки и добычи полезных ископаемых, является актуальным в наши дни, так как нефтедобыча является одним из столпов отечественной экономики, учитывая долю энергосырьевого сектора, при этом организация добычи осуществляется на поверхности земельных участков, гражданско-правовые отношения с которыми необходимо регулировать, в том числе с точки зрения стоимостных параметров [84].

Согласно действующим нормам права кадастровая стоимость является налоговой базой по налогу на имущество физических лиц и

организаций, по земельному налогу, необходима для расчета арендной платы за использование земельных участков, находящихся в публичной собственности, используется для расчета выкупной цены земельных участков и др.

Из этого следует, что достоверность определения кадастровой стоимости является экономически и социально значимым вопросом и требует постоянного рассмотрения и корректировки методов ее расчета в целях усовершенствования и адаптации к меняющимся рыночным условиям.

Официальная статистика Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки, рассматриваемая в тексте настоящей работы, подтверждает, что в отношении определения кадастровой стоимости некоторых объектов недвижимости допускаются погрешности, что напрямую свидетельствует о необходимости усовершенствования методик по определению кадастровой стоимости. При этом наиболее существенную долю оспариваемых объектов занимают земельные участки.

Предметом исследования являются закономерности, определяющие зависимость кадастровой (рыночной) стоимости земель промышленного и иного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых, от индивидуальных характеристик месторождений углеводородов, границы отвода которых расположены в пределах рассматриваемых земель.

Объектом исследования является кадастровая (рыночная) стоимость земельных участков промышленного и иного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых.

Цель исследования:

Разработка методики, позволяющей учесть основную экономическую зависимость стоимости земли от деятельности, осуществляемой на земельных участках, предназначенных для добычи полезных ископаемых,

а также степень влияния индивидуальных характеристик при проведении массовой оценки.

Задачи исследования:

1) анализ существующей законодательной и методологической базы как основы исследования, в том числе ретроспективной и зарубежной; выявление основных и наиболее актуальных проблем при проведении государственной кадастровой оценки земель промышленного назначения;

2) определение зависимости (превышения) стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых от стоимости земель общего промышленного назначения;

3) выявление факторов, обуславливающих индивидуальные характеристики земель для добычи полезных ископаемых, и степени их влияния на стоимость объектов;

4) разработка методики оценки земельных участков, позволяющей достоверно учитывать в ходе проведения оценки выявленные зависимости.

Научная новизна исследования заключается в предложенной методике определения кадастровой и/или рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. В ходе исследования впервые определена взаимосвязь стоимости земельных участков для добычи углеводородов со стоимостью земель общего промышленного назначения, то есть наиболее распространенных видов производственной деятельности, в результате которой стоимость таких участков может служить базисом для определения стоимости земель для добычи полезных ископаемых. Выявлены основные ценообразующие факторы, разработан алгоритм их учета путем балльной оценки. Сформулирован алгоритм перехода от стоимости земель общего промышленного назначения к стоимости земель для добычи полезных ископаемых.

Теоретическая значимость диссертации заключается в научном обосновании методики расчета кадастровой и/или рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Методика разработана на основе анализа существующих методик оценки, в том числе установленных нормативно-правовыми актами, и проблем, возникающих на различных этапах проведения государственной кадастровой оценки.

Практическая значимость заключается в возможном применении разработанной методики в рамках государственной кадастровой оценки, являющейся основой формирования налогооблагаемой базы и, соответственно, доходов местных бюджетов. Результаты исследования могут служить основанием и методологической базой для подготовки отчетов об оценке земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, в ходе проведения оценки нефтегазодобывающих предприятий и их активов, что также является востребованным в современных условиях законодательства и экономики – проведение оценки необходимо для совершения сделок купли-продажи, при выпуске и рыночном обороте акций, при инвестициях в нефтедобывающие предприятия и принятии иных управленческих решений.

Методология и методы исследования

В рамках проведения настоящего исследования применялись различные методы сбора, изучения, анализа и обработки информации. Теоретические исследования основаны на анализе и синтезе нормативно-правовой и научно-технической литературы в области кадастровой и рыночной оценки земель. В практической части настоящего исследования применялись метод анализа иерархий, экспертный метод оценки, системный и логический анализ. В основе разработанной методики лежит комбинация модифицированных автором метода статистического

(регрессионного) моделирования и метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Положения, выносимые на защиту:

1) разработан алгоритм определения базовой стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых на основе стоимости земель общего промышленного назначения;

2) доказана взаимосвязь и разработан алгоритм определения превышения рентабельности добычи полезных ископаемых над рентабельностью деятельности промышленных объектов общего назначения;

3) выявлены основные ценообразующие характеристики месторождений, оказывающих влияние на доходность объектов и, соответственно, стоимость земли;

4) сформулированы критерии определения степени влияния основных ценообразующих характеристик путем балльной оценки;

5) выведена формула, позволяющая учитывать, как более высокую доходность деятельности по добыче полезных ископаемых, так и индивидуальные характеристики каждого объекта.

Апробация результатов исследования

Основные положения, результаты и выводы исследования докладывались, обсуждались и были одобрены, а также были опубликованы в сборниках научных докладов по результатам конференций, в том числе в изданиях, рецензируемых Высшей аттестационной комиссией Минобрнауки РФ.

Перечень публикаций:

1) Лелюхина А.М., Свительская М.А., Международный опыт ведения кадастра, как основы налогообложения недвижимости // Сборник научных трудов «Региональная экономика, инвестиции, инновации, социально-экономическое развитие: теория, методология и концепция

модернизации», Издательский дом «Научное обозрение», г. Москва, 2013. – с. 7-20;

2) Лелюхина А.М., Свительская М.А., Проблемы учета качественных характеристик объектов недвижимости на этапе формирования перечня объектов при государственной кадастровой оценке, Приложение к журналу известия вузов «Геодезия и аэрофотосъемка» «Сборник статей по итогам научно-технических конференций, выпуск 7 (в двух частях), часть II, Москва», г. Москва, 2014 г. (в рамках Международной научно-технической конференции «Геодезия, картография, кадастр – современность и перспективы», 27-28 мая 2014 г.) – с. 19-21;

3) Свительская М.А., Обзор изменений законодательства в сфере оценочной деятельности в 2014 году // Сборник научных докладов «Интеграция отечественной науки в мировую: проблемы, тенденции и перспективы», Издательский дом «Научное обозрение», г. Москва, 2014. – с. 145-155;

4) Свительская М.А., Проблемы оценки справедливой стоимости для целей международной финансовой отчетности // Сборник научных докладов «Фундаментальные и прикладные исследования: новое слово в науке», Издательский дом «Научное обозрение», г. Москва, 2016. – с. 19-31;

5) Свительская М.А., Проблемы оценки стоимости и учета ценообразующих факторов при оценке месторождений углеводородов // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, выпуск № 6, г. Москва, 2016. – с. 50-54;

6) Свительская М.А., Методика оценки промышленных земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, Том 61, № 5, г. Москва, 2017. – с. 66-68;

7) Свительская М.А., Технология учета индивидуальных ценообразующих факторов для земельных участков, предназначенных для

добычи полезных ископаемых // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, Том 61, № 6, г. Москва, 2017. – с. 48-51;

8) Свительская М.А., Свительский М.Ю., Программное обеспечение методики определения стоимости земельных участков категории земель промышленного и иного назначения с видом разрешенной использования для добычи полезных ископаемых «АвтоЗУМ» // Материалы международной научно-практической конференции (24 ноября 2017 г.) «Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования», федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «ТЮМЕНСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ», г. Тюмень, ТИУ, 2018. – с. 117-121;

9) Свительская М.А., Лелюхина М.А., Литвиненко М.В., Механизм оспаривания результатов государственной кадастровой оценки в условиях современных законодательных изменений // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, Том 62, № 5, г. Москва, 2018. – с. 548-551.

Разработанная в рамках настоящего исследования методика оценки принята в качестве методологического обеспечения оценочными компаниями ООО «Активные Бизнес Консультации» (ОГРН: 1057747886096 от 19.08.2005 г.) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (ОГРН: 1027804899968 от 11.12.2002 г.), а также саморегулируемой организацией оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (ОГРН: 1157700016539 от 16.10.2015 г.).

Кроме того, разработанная методика в части учета индивидуальных характеристик была применена в рамках составления отчетов об оценке стоимости долей в уставном капитале дочерних предприятий одной из крупнейших компаний в нефтегазодобывающей отрасли при определении стоимости активов.

Структура и объем диссертации: диссертация изложена на 127 страницах основного текста и состоит из введения, 5 разделов, заключения, 106 источников в библиографическом списке, а также 2 приложений.

Раздел 1. Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ

1.1. Государственное регулирование земельных отношений: кадастровая оценка как основа налогообложения

История развития государства свидетельствует о том, что функционирование социального аппарата управления и принуждения невозможно без стабильных финансовых источников. Самой первой формой такого источника является дань, за счет которой пополнялась казна государства. Со временем понятие «дань» трансформировалось в понятие «налог», сущность которого сводится к изъятию у населения определенных денежных средств в пользу общества [46].

Налог представляет собой обязательный безвозмездный взнос денежных средств органам государства или местного самоуправления в законодательно установленных размерах и в заранее указанные сроки [40, с.19].

Проблемы налогообложения в центре внимания государства и общества, так как налоги являются способом решения социальных, экономических и политических задач существования, и развитие государства и общества напрямую зависит от них. В связи с этим основные элементы системы налогообложения, такие как объект и субъект налогообложения, налоговые база и ставка, заслуживают внимательного анализа уже накопленного опыта и особенностей каждого государства [46].

Основным источником доходов, получаемых государством от налогообложения, во всем мире является налог на недвижимость, что объясняется долгосрочностью существования, постоянным месторасположением и высокой стоимостью недвижимости [46].

Теоретически, налог на имущество должен определяться на основе рыночной оценки и, таким образом, накопление частного богатства будет способствовать удовлетворению общественных интересов путем

повышения величины налоговых сборов, направленных на улучшение жизни населения [46].

Однако, на практике в некоторых странах, налогооблагаемой базой является не рыночная стоимость имущества, а стоимость, рассчитанная массовыми методами, что обуславливает ее значительное занижение или завышение. Так, например, в России согласно Закону РСФСР от 09.12.1991 N 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц» налогооблагаемой базой являлась инвентаризационная стоимость, которая представляет собой стоимость восстановления объекта с учетом его износа, т.е. инвентаризационная стоимость рассчитывалась как затраты на воспроизводство объекта и уменьшалась на рассчитанную величину физического износа. При этом, не учитывался тот фактор, что один дом мог стоять в низине и из-за подтоплений, естественно, его износ происходит ускоренными темпами, а другой, наоборот, в благоприятных условиях, методика расчета при этом предполагает равную величину физического износа для обоих домов. Самым же главным недостатком этой методики являлось то, что не учитывался фактор расположения объекта – престижности и привлекательности района, где расположен объект. Ни для кого не секрет, квартира, сопоставимая по своим техническим характеристикам и состоянию в центре города и в районе Копотня будут стоить совершенно по-разному. В настоящее время налогооблагаемой базой является кадастровая стоимость, которая определяется на основе рыночных тенденций [46].

1.1.1. Зарубежный опыт ведения кадастра, как основы налогообложения

Налогообложение является фискальной функцией кадастра и проводится на его основе. На методы налогообложения в России и в других странах и сопутствующие ему мероприятия, такие как оценка недвижимости, определение налоговых ставок и др., оказали существенное

влияние исторические аспекты проведения подобных работ в различных государствах [46]. Накопившийся за время существования фискальной функции государства опыт различных стран полезен для анализа и дальнейшего построения эффективной системы налогообложения. Автор далее анализирует исторически сложившиеся системы в различных государствах.

Швеция

Кадастр в Швеции рассматривается как сфера человеческой деятельности, обеспечивающая эффективное и рациональное управление национальной экономикой в области землепользования [46]. Формирование нерегулируемого открытого земельного рынка поставило перед государственным аппаратом задачу разработки и внедрения системы землепользования, которая позволила бы эффективно вести учет и удовлетворять социальные и экономические потребности общества.

Кадастр и исторически сложившаяся система налогообложения в Швеции базируется на кадастровых книгах 1530 года, которые были созданы для организации фискальной функции государства. В кадастровых книгах были приведены перечни частной собственности, сгруппированные по населенным пунктам. Следует отметить, что такая система группировки и нумерации актуальна и в настоящее время. В XVII веке кадастровые книги были дополнены сельскими кадастровыми картами, на которых отображались практически сложившиеся границы земельных участков в деревнях. Составление данных карт было направлено на оптимизацию и попытки создания справедливой системы налогообложения. Для решения этой задачи в 1628 году была создана такая правительственная организация как Национальная земельная служба. В XVIII-XIX веках проводились активные земельные реформы с участием топографов и землеустроителей, созданные ими карты были базисом системы землепользования. На рубеже XX века был создан единый Регистр

недвижимой собственности, ставший основой систем оценки, налогообложения земель, правовых аспектов землевладения.

Национальная земельная служба Министерства окружающей среды играет ведущую роль в развитии кадастра в Швеции. Данная государственная организация выполняет определенные правительством функции, такие как:

- выполнение программ картографирования территории в национальных масштабах;
- контроль со стороны государства за проведением национальной кадастровой программы;
- выполнение работ в области кадастра и управления землепользованием, а также картографии, топографии, геодезии;
- сбор и актуализация цифровых данных;
- разработка и внедрение информационных систем в области землепользования.

Деятельность Национальной земельной службы регламентируется различными законами и государственными законодательными актами: Земельный Кодекс, Законы «О регистре прав на недвижимость», «О формировании недвижимого имущества», «О регистре единиц жилья», «О данных», «Об управлении совместной собственностью», «О легализации прав на недвижимость», «О сервитутах инженерных сетей», «О совместных сооружениях», Постановлениями Правительства: «О регистре недвижимости», «О регистре прав», «О системе Банка Земельных Данных» и др. [46]/

Существенную долю в бюджете государства составляют доходы от налога на недвижимость, величина которого зависит от ее стоимости. Стоимость земельного участка определяется его характеристиками, такими как местоположение, площадь, наличие зданий и сооружений, качество почв (для сельскохозяйственных земель) и др. Сведения об объектах

недвижимости, учтенных в системе налогообложения, хранятся в базе данных – Регистре недвижимости.

Регистр поддерживается кадастровыми бюро, расположенными по территории всей страны. Финансирование регистра является задачей центрального правительства, хотя имеются муниципалитеты, самостоятельно финансирующие работу кадастровых бюро. Руководство регистром осуществляется Национальной Земельной Службой, управляющей государственной системой цифровых кадастровых карт и обеспечивающей ее функционирование. Регистр ведется в электронной форме на территории каждого муниципалитета. Также в Швеции ведется Регистр жилья, формирующийся на основании Закона «О регистре единиц жилья» (1995 г.) [46].

Отличительной чертой ведения кадастра Швеции является его четкая организационная структура [46].

Франция

История кадастра Франции начинается в 1790 году с принятия закона об установлении налога на недвижимость, определяющегося на основе чистого дохода от земельных участков и зданий/сооружений, расположенных на них [46].

В основе определения стоимости земли лежал доход от ее использования, определяемый величиной арендной платы, учитывающей плодородность почв. В ходе разработки и внедрения кадастровой система территория была разделена на участки - парцеллы (parcilles), отличающиеся по определенным критериям, например, по виду выращиваемой культуры. Была создана специальная комиссия, работники которой измеряли и фиксировали размер и местоположение каждого участка. На основании собранных данных осуществлялась оценка участка на основании величины дохода от его использования, при этом полученная учитывались ретроспективные значения арендной платы и сделок купли-продажи.

В связи с тем, что объем работ был большой, а квалифицированных в данной области специалистов было мало, создание французского кадастра продолжалось почти 50 лет. В связи с тем, что полученные за этот период результаты уже устарели, в 1850 году был принят закон, на основании которого все данные 30-летней давности подлежали пересмотру. Данные работы были закончены в 1854 году [46].

Одной из основополагающих причин столь долгого формирования кадастра является отсутствие правительственного финансирования оценочных работ и четкой методологии системы оценки в целях налогообложения [46].

В 1904 году во Франции была основана Национальная служба кадастра, главной задачей которой является обеспечение технической информацией техников-топографов для выполнения кадастровых работ. Так же в стране существуют Служба национальной документации кадастра, обеспечивающая промышленное размножение кадастровых планов и хранение калек-клише, и дирекции налоговых служб в департаментах – объединенные управления для организации работ по кадастру в каждом департаменте [46].

Германия

В Германии кадастр носит многоцелевой характер, являясь базисом налогообложения, регистрации прав и оценки земель [46].

Германская кадастровая система состоит из двух тесно взаимосвязанных частей: поземельной книги и кадастра. Исходя из исторически сложившегося немецкого права понятие «земельный участок» формируется на основе двух тезисов: «ограниченная часть земной поверхности» и «регистрационная запись в поземельной книге».

Поземельная книга и кадастр недвижимости возникли отдельно друг от друга. Функция поземельной книги заключалась в обеспечении гарантии собственности на землю, а на базе кадастра недвижимости осуществлялась фискальная функция. Устав поземельной книги

определил, что обе части реестра должны быть взаимосвязаны друг с другом. В дальнейшем распоряжение министра юстиции «О сохранении и соответствия между поземельной книгой и кадастром недвижимости» регламентировало обеспечение соответствия данных из двух реестров и их объединение.

Мировую известность приобрела разработанная в 1934 году в Германии для оценки земель природная классификация почв, направленная на более справедливое распределение налоговой нагрузки, учитывая возможность получать доходы от использования земельного участка. На основе разработанной классификации стала возможна оценка плодородия почв – бонитировка. Разработанная система предусматривала детальные почвенные профили на основе полевых описаний и лабораторных исследований.

Вюртемберг¹

Вюртембергская оценка признана самой удачной в Западной Европе ввиду экстремально низкого количества жалоб владельцев на ее результаты.

В Вюртемберге еще в XVIII веке существовал подоходный налог с земель. Для увеличения доходов государства в 1820 году была инициирована переоценка недвижимости, в рамках которой землемерные работы велись до 1840 года. В 1873 году при Министерстве финансов была создана специальная оценочная комиссия по оценке земель и объектов строительства.

Вюртембергскую систему ведения кадастра от принятых во многих других странах отличает основополагающее суждение, что налог должен зависеть непосредственно от доходов, генерируемых имуществом. Кроме того, в состав оценочных организаций при Министерстве финансов входили только лица, не осуществляющие иную деятельность в налоговых

¹ Историческая область на юго-западе Германии

или других органах. Стоит отметить, единую методику, в соответствии с которой осуществлялись все работы. Доходность земель оценивалась на базе усредненных за 15 лет цен на сельскохозяйственную продукцию.

В качестве недостатка данной системы можно отметить, что в условиях постоянно меняющихся рыночных тенденций более существенную роль играет не цена продукта, на основе которого генерируется доход от недвижимости, а его цена. Поэтому всегда будет наблюдаться отставание такой оценки от реальных условий текущего времени.

Австрия

Австрийский земельный кадастр ведется с 1817 г. В Австрии учреждения, ведшие юридическую земельную регистрацию, входили в состав судебной системы страны и ведомственно были разобщены с собственно кадастровыми учреждениями [46].

В 1938 году в Австрии ввели немецкие методы бонитировки почв, однако, экспериментальным путем было установлено, что зарубежная система не подходит для национальных условий. В связи с этим во второй половине XX века были введены дополнительные категории почв и их группировка стала проводиться более детально, что позволило учесть природные особенности и свойства местных почв.

В результате вступления в силу Закона 1849 года, согласно которому налог на землю составлял 16% от чистого дохода, были получены очень неравномерные результаты оценки. В связи с этим было предложено различать термины «ценность» и «доходность», чтобы рассчитывать налог на недвижимость на основе ценности имущества, зависящей от чистой доходности, а не на основе потенциальной доходности.

Великобритания

Исторически первоначальной функцией кадастра была только регистрация прав собственности для обеспечения юридической безопасности правообладателей. Фискальную функцию кадастр стал

обеспечивать значительно позже. Данное обстоятельство отличает британский кадастр от систем других европейских стран.

Законодательными нормами в целях обеспечения юридической чистоты и безопасности сделок была предусмотрена возможность предоставления покупателю информации за 30 или более лет о нотариально зарегистрированных изменениях в юридическом статусе приобретаемого имущества. В связи с тем, что данная процедура не проводилась в обязательном порядке, были распространены случаи мошенничества.

В целях оптимизации юридических взаимоотношений в 1855 году начали проводиться реформы в области регистрации земельного права. Первым этапом реформы было введение регистрации права на добровольной основе в 1862 году. В 1899 году был совершен переход на обязательную регистрацию собственности на землю.

Стоит отметить еще одну отличительную черту британской системы регистрации прав собственности, которая предусматривает возможность регистрации только факта зарегистрированного права без указания правообладателя. Данное обстоятельство существенно осложняет имущественные отношения и ведение системы.

В Шотландии велся реестр Сэссинса, который был основан в Эдинбурге в 1610 году и считается одной из наиболее насыщенных по объему данных систем регистрации права на землю. Регистрация в реестре Сэссинса добровольная, но тем не менее ее используют большинство правообладателей. Реестр состоит из кратких конспектов, которые составляются в строго регламентированном порядке, и поисковых таблиц, обеспечивающих навигацию для поиска конспектов в реестре. Такое технологическое решение отличают данный реестр от многих других.

При подготовке сделки купли-продажи покупатель запрашивает из реестра сведения обо всех изменениях в юридическом статусе объекта за последние 20 лет. В отличие от британской системы данный срок не может

быть сокращен по соглашению сторон, что повышает безопасность проводимых сделок. Такая система практически исключает случаи мошенничества с недвижимостью, т.к. в реестре есть вся необходимая юридическая информация, которая легко и доступно может быть проверена.

Соединенные штаты Америки

Первые попытки систематизации сведений о земельных участках в целях кадастрового учета предпринимались в США в 1785 году. Предполагалась отмечать в натуре границы земельных участков, разделенных на квадраты со стороной в одну милю. Такая система не была введена [46].

Обследование и учет земель были для правительства США очень важной задачей, так как необходимо было систематизировать объекты недвижимости и права на них. Данные задачи особенно актуальны, учитывая исторические аспекты развития территории до образования США.

Возникла необходимость создания системы передачи земельных участков, находящихся в общественной собственности, т.е. по существу бесхозных, частным лицам, причем необходимо было обеспечить защиту прав владения. Поэтому в первые годы освоения европейцами Америки в новых поселениях первым делом назначался инспектор и начинался вести регистр документов, открытый для общественности [46].

В настоящее время основными владельцами источников информации о земельных участках в США являются частные страховые компании. Деятельность таких компаний, как правило, территориально ограничивается одним штатом, при этом компания ведет свой собственный земельный учет [46].

Учет государственных земель, составляющих порядка одной восьмой территории государства и преимущественно расположенных в западных

штатах, осуществляет федеральная служба учета земельных участков – Бюро земельного управления при Министерстве Внутренних Дел США

В каждом штате существует своя методика ведения земельно-кадастровых и регистрационных систем, одни штаты собирают семантические данные, другие создают карты, отображающие данные, подлежащие включению в общую систему.

Ввиду такой разнообразности систем ведения кадастра, в США накопился значительный опыт информационного обеспечения рационального использования и охраны земельных ресурсов.

Китай

В связи с тем, что экономика Китая имеет аграрный характер, в этой стране оценке почвы уделяется особо внимание, особенно учитывая недостаток плодородных почв.

В 1985 году в Китае в рамках проведения оценки земель была создана единая карта. В ходе проведения оценки земельных ресурсов было проведено зонирование территории на 11 районов исходя из естественных природных характеристик с точки зрения ведения сельского хозяйства, которые в свою очередь подразделялись на группы.

С 1987 года в соответствии с принятым Законом «О земле» все земельные участки на территории Китая, входят в единый государственный земельный фонд. Городские земли находятся в государственной собственности, а сельские – в коллективной.

Заключение

Формирование системы кадастра является результатом длинного исторического развития земельных отношений [46].

Исторически земельный кадастр появился в силу объективной необходимости получения сведений о земле, которая обеспечивает производство материальных благ и получение доходов ее правообладателями. Сформировавшиеся государственные аппараты для

обеспечения государственных доходов от земли начали развивать учет и оценку земельных ресурсов [46].

Несмотря на то, что налог на недвижимость относится к старейшим формам налогообложения и имеет многовековую историю, по сей день существует ряд проблем и сложностей, которые еще не решены и требуют пристального внимания от государства в целях усовершенствования системы налогообложения и, как следствие, поднятия уровня жизни населения [46].

Во многих странах, в том числе и в России, возникают схожие трудности, такие как:

- ограниченный объем рыночной информации ввиду закрытого проведения сделок;
- организационные сложности и высокие затраты на обеспечение администрирования налога, что часто приводит к некорректным управленческим решениям и способствует мошенничеству;
- для проведения оценки необходим значительный штат высококвалифицированных специалистов, способных оперативно реагирующих изменяющиеся внешние условия, что затрагивает уже проблемы в области образования;
- регулярное проведение переоценки недвижимости с последующим повышением налоговых платежей сопровождается социальной напряженностью и политическими рисками;
- факт обладания гражданином недвижимостью не всегда является следствием получаемого им дохода (например, объект может быть получен в наследство) и поэтому не отражает достоверно возможность гражданина уплачивать налоги, что может создавать социальную напряженность;

➤ налог на недвижимость имеет временной отрыв от роста или падения цен на недвижимость и платежеспособности населения.

На основании вышеизложенного можно заключить, что в России необходимо развитие института оценки, в том числе путем разработки новых методик оценки и повышения уровня образования профильных специалистов.

1.1.2. Земельный участок как объект оценки и налогообложения

Земельный участок в общепринятом значении представляет собой часть земной поверхности определенной площади с зафиксированными границами, правовые сведения о которой отражаются в государственном реестре недвижимости.

Ценность земельного участка определяется его характеристиками, наиболее значимые из которых можно выделить в зависимости от назначения участка. Например, для земель сельскохозяйственного назначения приоритетным является фактор качества земель и их пригодности для ведения сельскохозяйственной деятельности; для земель, предназначенных для жилой застройки, наиболее влияющим на стоимость является фактор местоположения; для земель, используемых в производственной деятельности, важное значение имеет доходность, которую могут генерировать улучшения, расположенные на таких землях.

Земельный участок как объект оценки имеет следующие специфические и уникальные характеристики:

- 1) является основой жизнедеятельности человека, как для проживания, так и для осуществления финансово-хозяйственной деятельности, в том числе для обеспечения основных жизненных потребностей;

- 2) относится к невозпроизводимым земельным ресурсам, что обуславливает ограниченный объем предложений на рынке недвижимости;
- 3) является недвижимым имуществом и характеризуется фиксированным местоположением, однако, границы земельного участка могут быть изменены в установленном законом порядке;
- 4) имеет неограниченный срок эксплуатации;
- 5) иные объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, неразрывно связаны с ним с физической и юридической точки зрения;
- б) в зависимости от расположенных на участке улучшений или качества почв, а также юридических ограничений в соответствии с правилами землепользования и застройки цена земельного участка может существенно меняться с течением времени.

Согласно действующему законодательству могут быть определены следующие виды стоимости земельного участка: рыночная, справедливая, кадастровая, инвестиционная и др.

Земельный участок является объектом налогообложения. Согласно действующим законодательным нормам налоговая база земельного участка принимается в размере его кадастровой стоимости, указанной в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 01 января года, являющегося налоговым периодом.

Согласно действующим законодательным нормам кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки. А также кадастровая стоимость может быть пересмотрена и вновь установлена в результате споров о результатах определения кадастровой стоимости и в некоторых иных случаях, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В действующей редакции от 22 июня 2015 г. Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)» прямое определение понятия «кадастровая стоимость» отсутствует. Нормативным документом установлены только цели, для которых определяется кадастровая стоимость, границы учета юридического статуса объектов – учету подлежит только право собственности, а также определено, что расчеты должны проводиться на основе рыночной информации и данных, отражающих экономические характеристики недвижимости.

В действующей редакции Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» определение кадастровой стоимости также отсутствует.

Стоит отметить, что в предыдущей редакции ФСО №4 от 22 октября 2010 г. было дано определение кадастровой стоимости: «п. 3. Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности».

Таким образом, ранее законодатель приравнивал величину кадастровой стоимости к рыночной, однако, в настоящее время лишь дает указание, что кадастровая стоимость определяется на базе рыночных данных. Данное законодательное изменение, вероятно, может быть связано, с практической невозможностью полноценно удовлетворить установленные законодательные требования к определению рыночной стоимости объектов недвижимости при проведении их массовой оценки. При этом согласно п. 1.2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Министерства

экономического развития РФ № 358 от 07 июня 2016 г., кадастровая стоимость отражает наиболее вероятную цену приобретения объекта недвижимости в соответствии с его фактическим использованием без учета возможных ограничений по распоряжению этим объектом.

Определение кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с законодательными документами в области государственной кадастровой оценки и оценочной деятельности.

1.2. Основные положения Методических указаний о государственной кадастровой оценке

Методические указания о государственной кадастровой оценке утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ № 358 от 07 июня 2016 г. и вступили в силу с 01 ноября 2016 г. (ред. Приказа Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 225).

Данные методические указания регламентируют порядок расчета кадастровой стоимости свободных от застройки и застроенных земельных участков, а также объектов капитального строительства, в том числе помещений и объектов незавершенного строительства. Методические рекомендации не определяют правила определения кадастровой стоимости земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности, а именно участков лесного фонда, сельскохозяйственных угодий, участков под водными объектами и особо охраняемых природных территорий

Таким образом, данные Методические указания должны использоваться при определении кадастровой стоимости земельных участков, в том числе категории земель промышленности и иного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых.

В основном для расчетов кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, которые предполагают определение кадастровой стоимости по группам объектов недвижимости. При проведении массовой

оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке.

В общем случае при наличии в достаточном объеме достоверной информации о рыночных условиях (в том числе о ценах сделок или предложений) кадастровая стоимость подлежит определению в рамках сравнительного подхода. Ввиду законодательных ограничений по обороту лицензий на недропользование, преимущественного нахождения активов для добычи полезных ископаемых внутри вертикально-интегрированных компаний, информация о ценах предложений и сделок по продаже земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, практически отсутствует в открытом доступе и, соответственно, не может быть использована оценщиками для определения кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода.

В случае существенно ограниченного объема рыночных данных или отсутствия рассматриваемого сегмента рынка на территории расположения оцениваемых объектов, расчет кадастровой стоимости может осуществляться на основе рыночной ориентированной модели оценки кадастровой стоимости. При этом учету подлежат все экономические характеристики объекта недвижимости, в том числе экономические выгоды от его использования, а также при оценке объектов капитального строительства затраты на создание. Такая рыночная ориентированная модель разрабатывается оценщиками самостоятельно на основе Методических указаний о государственной кадастровой оценке и общих принципов проведения оценки.

Определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

- метод статистического (регрессионного) моделирования (под моделью оценки кадастровой стоимости понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями

независимых переменных (ценообразующих факторов объектов оценки));

- метод типового (эталонного) объекта оценки (метод типового (эталонного) объекта оценки заключается в определении стоимости типового (эталонного) объекта; в стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта оценки от типового (эталонного) объекта оценки);
- методы моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) (предполагает моделирование с использованием определенных для других групп (подгрупп) объектов оценки удельных показателей кадастровой стоимости);
- метод индексации прошлых результатов (заключается в индексировании значений кадастровой стоимости объектов капитального строительства, установленных в результате предыдущей кадастровой оценки) [51, п. 6].

Кроме сравнительного подхода возможно применение доходного и затратного подходов к оценке объектов недвижимости.

Также кроме массовых методов оценки предусмотрена возможность проведения индивидуального расчета в целях определения кадастровой стоимости. Индивидуальный расчет целесообразно проводить если:

- 1) массовые методы оценки не применимы ввиду недостаточного объема информации о сегменте рынка объектов;
- 2) представляется целесообразным более детально и точно определить стоимость эталонного объекта для последующего использования полученного результата при применении массовых методов;
- 3) имеются иные индивидуальные обстоятельства и цели .

1.3. Методология оценки месторождений углеводородов как базиса стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых

В настоящем исследовании рассматривается вопрос оценки стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых. Однако наиважнейшим обстоятельством, определяющим стоимость таких участков, является вид деятельности, осуществляемый на них. В связи с этим проводится отдельный анализ существующих методик оценки месторождений углеводородов, так как в стоимости месторождения учитываются права на земельный участок и их стоимость может быть выделена из общей.

По сути именно стоимость месторождений углеводородов и иных запасов полезных ископаемых определяет стоимость нефтяных компаний, обладающих ими, позволяет строить прогнозы развития нефтедобывающей отрасли экономики, влияет на формирование бюджета, уровень социального обеспечения и трудоустройства населения на прилегающих к месторождениям территориях и т.д. Поэтому оценка стоимости месторождений углеводородов является востребованным и острым вопросом в наши дни. При этом в настоящее время отсутствуют утвержденные методики, которые могут быть применены оценщиками для расчета кадастровой или рыночной стоимости таких объектов, удовлетворяя при этом как законодательству, так и достоверности расчетов. Далее автор анализирует методологические возможности оценки месторождений углеводородов [84].

Согласно законодательству РФ в оценочной практике существует три подхода к оценке: сравнительный, доходный и затратный. Рассмотрим особенности и возможность применения каждого подхода к оценке месторождений углеводородов [84].

Затратный подход к оценке месторождений не применим ввиду природного происхождения как углеводородных запасов, так и земельных

участков. Основополагающие тезисы применения затратного подхода предполагают расчет затрат на воспроизводство (замещение), что применимо для искусственно созданных объектов (например, зданий), но абсолютно не применимо для природных объектов, так как невозможно рассчитать стоимость создания в денежном эквиваленте озера или вулкана, как и месторождения [84].

Реализация доходного подхода к оценке месторождений далеко не всегда приведет к получению достоверного результата по следующим причинам:

1) как правило, данные о запасах месторождений, затратах на геологоразведочные работы и создание необходимой инфраструктуры для ведения добычи, т.е. данные на основе которых можно рассчитать доходы и расходы от эксплуатации, являются конфиденциальными, тщательно охраняются и не предоставляются в распоряжение оценщика для оценки в достаточном объеме;

2) в процессе геологоразведочных работ сведения о запасах (их количестве и категории) могут быть существенно скорректированы по отношению к первоначально определенным объемам;

3) процесс разработки месторождений является длительным, осуществляется в несколько этапов и вполне вероятна ситуация, когда добыча углеводородов начнется только через несколько лет, что неизбежно приведет к погрешностям прогнозирования, возможно существенно влияющим на стоимость;

4) необходимо учитывать, что в ходе разработки месторождения могут произойти различные существенно влияющие на стоимость события, такие как: крупная авария, изменения в налоговом законодательстве, изменение стоимости нефти и др. [84].

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В рамках сравнительного подхода в

международной практике оценки месторождений выделяют следующие шесть методов [84].

1. Метод сопоставимых сделок основывается на анализе информации о сделках купли-продажи прав на разработку сопоставимых месторождений с введением при необходимости корректировок, учитывающих отличия месторождений. Применение метода целесообразно для месторождений в стадии разработки. В силу того, что согласно Закону «О недрах» N 2395-1 от 21 февраля 1992 г. в Российской Федерации отчуждение прав на разработку месторождений ограничено, данный метод не может быть реализован.

2. Метод условий опционного соглашения предусматривает анализ опционных соглашений по переходу прав на месторождения. При этом в большинстве случаев необходимо введение корректировок для учета отличающихся условий. Метод наиболее целесообразно применять после геологоразведки на начальных стадиях разработки месторождений. Так как в России не представлены опционные соглашения по передаче прав на разработку месторождений ввиду законодательных ограничений, метод не применим.

3. Метод чистой стоимости минеральных ресурсов основан на предположении, что стоимость полезных ископаемых, расположенных в границах отвода, отражает рыночную стоимость прав на разработку месторождений. Стоимость полезных ископаемых при этом определяется как чистая удельная стоимость еще не добытых полезных ископаемых, т.е. предполагаемая стоимость реализации полезных ископаемых за минусом затрат на их добычу. Реализация данного метода не возможна без существенных погрешностей расчета, в связи с чем данный метод носит индикативный характер и является вспомогательным.

4. Метод удельной стоимости по своей сути является модификацией метода отраслевых коэффициентов, широко применяемого для оценки предприятий (бизнеса). Ввиду отсутствия необходимой для расчетов

информации в достаточном объеме в открытом доступе исходя из конфиденциального характера рынка, данный метод на практике не реализуем.

5. Метод чистой стоимости полезного ископаемого в пласте основан на предположении, что текущая стоимость запасов и стоимость всего месторождения являются сопоставимыми величинами. Таким образом, суть расчета довольно проста – предполагаемый объем запасов умножается на стоимость соответствующего вида полезных ископаемых. Применение данного метода может привести к существенным погрешностям расчетов ввиду предполагаемому и неточному характеру данных об объемах залежей полезных ископаемых, кроме того отсутствуют статистические данные о зависимости стоимости месторождения от стоимости реализуемых запасов.

6. Метод стоимости полезного ископаемого похож на метод чистой стоимости полезного ископаемого в пласте. Отличием данного метода является то, что расчеты основываются на доказанных объемах запасов, при этом анализируется не только факт их наличия, но и рентабельность добычи, что позволяет получить более адекватные результаты. Для применения данного метода необходимо проведение детального анализа и проведение сложных расчетов, при этом адекватность полученных результатов все равно вызывает сомнения у специалистов.

Таким образом, ни один из рассмотренных методов, применяемых в международной практике, в российских условиях в чистом виде не может быть применен. В рамках сравнительного подхода возможно применить модифицированный метод сопоставимых сделок - статистический метод оценки. Данный метод основан на анализе итогов ранее прошедших аукционов на право пользования недрами с целью геологического изучения, разведки и добычи углеводородного сырья. При этом согласно базовым принципам сравнительного подхода необходимо выявить

основные ценообразующие факторы рассматриваемых объектов, провести их анализ и при необходимости ввести корректировки [84].

Необходимо отметить, что минимальный стартовый платеж, лежащий в основе модифицированного метода сопоставимых сделок, рассчитывается узко квалифицированными специалистами, обладающими как необходимыми профессиональными знаниями в рассматриваемой области, так и отсутствующей в свободном доступе информацией о характеристиках месторождений. Кроме того, следует учитывать, что рациональный покупатель прав пользования недрами предполагает их истинную ценность и не заплатит больше фактической стоимости, так права на разработку недр в основном приобретают крупные компании в нефтедобывающей отрасли, уже имеющие необходимый опыт и специфические знания, в том числе закрытую информацию о недрах. Таким образом, использование в качестве объектов-аналогов для оценки прав на пользование недрами сведения о разовых платежах за недропользование допустимо [84].

По мнению автора, учитывая сырьевой характер экономики нашей страны, наличия огромнейших запасов углеводородов и высоких перспектив их добычи, целесообразно разработать специализированный орган по оценке месторождений. Данный орган должен объединять в себе специалистов следующих отраслей:

- 1) оценщиков и экономистов;
- 2) специалистов в области добычи углеводородов в различных направлениях;
- 3) специалистов, обеспечивающих доступ и правовую охрану необходимых специфических конфиденциальных данных;
- 4) специалистов в области налогового законодательства;
- 5) аналитиков мировой экономики;
- 6) и др. [84].

В случае если у перечисленных выше специалистов будет доступ к зарытой информации, возможность продуктивного взаимодействия друг с другом, процесс оценки месторождений можно сделать прозрачным, достоверным и благотворно влияющим на планирование экономики страны. Таким образом, разработка методик по оценке земельных участков, в границах которых расположены участки недр месторождений, является актуальным направлением в современной отечественной экономике [84].

1.4. Выводы

Кадастровая стоимость является одним из важнейших инструментов государственного механизма в части налогообложения. Вопрос корректности ее определения затрагивает государственную экономику в целом и личные бюджеты владельцев объектов.

Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке утверждены основные тезисы и методы механизма оценки. Однако в них отсутствуют конкретные указания для расчета стоимости такой специфической группы объектов, как земельные участки, предназначенные для добычи полезных ископаемых.

В ходе проведения анализа существующих методик оценки месторождений, базисом для разработки которых являются земельные участки соответствующего вида разрешенного использования, автор установил, что достоверные методы определения стоимости месторождений в настоящее время отсутствуют и должны быть усовершенствованы с учетом особенностей условий российской экономики. Ввиду отсутствия возможности достоверно определить стоимость месторождения нецелесообразно рассматривать вопрос о выделении стоимости прав на земельный участок из стоимости прав на пользование недрами. Подобный расчет приведет к существенным погрешностям и требует детального анализа каждого объекта, что не

представляется возможным при кадастровой оценке, имеющей массовый характер.

Исходя из проведенного анализа можно сделать вывод о целесообразности разработки методики по определению стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых. Методика должна удовлетворять условиям массовой оценки при проведении государственной кадастровой оценки, т.е. иметь унифицированный характер и возможность группировки, а кроме того позволять проводить оценщикам индивидуальный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.

Раздел 2. Текущие проблемы государственной кадастровой оценки при определении стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых

2.1. Этапы государственной кадастровой оценки

Государственная кадастровая оценка призвана сформировать налогооблагаемую базу, являясь фундаментом налога на недвижимость, и, таким образом, достоверность ее результатов определяет справедливость начисляемых налогов. Однако механизм государственной кадастровой оценки вызывает множество споров в широкой массе общественности и требует корректировки [47].

Государственная кадастровая оценка представляет собой совокупность процедур по определению кадастровой стоимости. Порядок проведения государственной кадастровой оценки установлен Федеральным законом от 03 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки, утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Сформировавшийся на практике процесс рассмотрения споров о результатах кадастровой оценки может быть выделен как отдельный этап проведения государственной кадастровой оценки. Кроме того, отдельно можно рассматривать определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов.

С принятием решения о проведении государственной кадастровой оценки все достаточно просто и особых трудностей данный этап не вызывает: принимается решение уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, после чего происходит переход к дальнейшим этапам. Стоит отметить, что кадастровая оценка подлежит постоянной актуализации и проводится не реже одного раза в пять лет.

Проблемы начинаются уже при подготовке к проведению государственной кадастровой оценки. А статистика по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки говорит о проблемах на этапе ее определения [47].

2.2. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки

Сбор информации, требуемой для определения кадастровой стоимости, осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. При этом подготовка осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости.

На основании решения о проведении государственной кадастровой оценки органом регистрации прав формируется перечень объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых должна быть определена в рамках проведения государственной кадастровой оценки. Перечень объектов недвижимости составляется в соответствии с требованиями федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.

В перечне указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 февраля 2017 г. N 74 «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке».

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости включают сведения, предусмотренные частями 4 и 5 статьи

8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [74, п. 12]. При этом в ранее действующих законодательных нормах требования к составу количественных и качественных характеристик объектов, подлежащих оценке, были более расплывчатыми.

Несмотря на усовершенствование законодательных норм и требований, именно составом качественных и количественных характеристик, включаемых в перечень, обуславливается часть погрешностей государственной кадастровой оценки. Ведь именно качественные и количественные характеристики являются базисом ценообразующих факторов, от которых зависит величина кадастровой стоимости.

Очевидно, что два жилых дома, имеющих сопоставимое местоположение, одной площади, но в разном состоянии будут отличаться в цене при продаже. Однако сведения о состоянии не содержатся в государственном кадастре недвижимости, соответственно, оценщику, выполняющему работы по государственной кадастровой оценке, сведения о состоянии не предоставляются. При проведении оценки состояние объекта недвижимости учитывается с помощью физического износа [47].

Наиболее часто применяемыми на практике методами определения величины физического износа являются метод хронологического возраста и экспертный метод. Экспертный метод позволяет оценщику, опираясь на шкалу физического износа, определить его величину по состоянию объекта. Исходя из того, что информация о состоянии оценщику не предоставляется, а провести осмотр каждого объекта невозможно ввиду их большого количества, экспертный метод, по сути, не применим в рамках государственной кадастровой оценки. Метод хронологического возраста базируется на отношении фактического возраста объекта, то есть промежутка времени с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки, и его нормативного срока службы. Теоретически, данный метод вполне

применим – год постройки указывается в перечне объектов, а исходя из назначения объекта, руководствуясь различными нормативными документами, оценщик может определить нормативный срок службы. Рассмотрим пример: два жилых дома построены в 1980 году, на сегодняшний день их хронологический возраст 34 года, а нормативный срок службы составляет 50 лет. Величина физического износа, определенная методом хронологического возраста будет составлять 68%. Однако, если предположить, что в одном доме был проведен капитальный ремонт в 2010 году и он выглядит как новый, а другой дом был заброшен и его состояние пришло в упадок, то их физический износ не может быть равен. Пользуясь экспертной шкалой определения физического износа, оценщик мог бы заключить, что физический износ дома с ремонтом составляет 30%, а физический износ заброшенного дома – 70%. Таким образом, разница составляет 40% [47].

Проанализируем, что такое 40% при проведении кадастровой оценки. Допустим, стоимость нового жилого дома составляет 2 миллиона рублей, тогда 40% это 800 тысяч рублей. Если в рамках государственной кадастровой оценки недвижимости какого-либо региона допущена такая погрешность хотя бы для тысячи домов, общая ошибка будет составлять 800 миллионов рублей, а бюджет может недополучить 4 миллиона рублей в год. Таким образом, отсутствие в перечне объектов информации об их состоянии может оказывать существенное влияние на результаты оценки [47].

Еще одним отрицательным фактором является содержание ошибочных сведений в государственном кадастре недвижимости. Например, при оценке объектов капитального строительства в Ставропольском крае в 2012 году площадь школы с кадастровым номером 26:12:022225:48 была указана 290 698 кв. м. В состав группы объектов капитального строительства общественного назначения входило 13 тысяч объектов, из которых школ было около 800 штук площадью до 10 000 кв.

м. Логически очевидно, что значение площади 290 698 кв. м для 3-этажной школы 1982 года ошибочно. Однако методика определения стоимости основана на значении площади, так как стоимость объекта рассчитывается путем умножения удельного показателя стоимости на площадь объекта. Таким образом, кадастровая стоимость данной школы составила более 3 миллиардов рублей [47].

Для корректного проведения кадастровой оценки необходимо еще до начала оценочных работ анализировать информацию, содержащуюся в перечне на полноту и достоверность. Одной из мер может быть установление критериев проверки информации. Например, можно предположить, что типичная площадь школ составляет от 200 до 10 000 кв. м, отобрать объекты, значение площади которых превышает установленные критерии и провести работы уточняющего характера по данным объектам, такие как:

- ✓ проверить отсутствие опечаток при внесении сведений в государственный кадастр недвижимости или иную базу (сравнить со значениями, указанными в правоудостоверяющих и правоустанавливающих документах);

- ✓ в случае отсутствия опечаток, во избежание повторения ошибок, допущенных в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах, проверить документы БТИ;

- ✓ в случае, если в документах БТИ также указана величина, являющаяся сомнительной, провести техническую инвентаризацию объекта заново и получить достоверное значение [47].

Для снижения погрешностей при расчете кадастровой стоимости целесообразно введение контролирующих и корректирующих технические ошибки мер на этапе формирования перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке.

2.3. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости на примере отчета об оценке кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

С 01 января 2015 г. на территории Ханты-мансийского автономного округа – Югры действует Постановление Правительства Ханты-мансийского автономного округа – Югры от 26 декабря 2014 г. N 503-п «О результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Ханты-мансийского автономного округа - Югры» (Таблица 2.1).

Таблица 2.1. Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения Ханты-мансийского автономного округа - Югры по муниципальным образованиям Ханты-мансийского автономного округа – Югры [64, Приложение 2]

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	1 групп	2 групп	3 групп	4 групп	5 групп	6 групп
		па	па	па	па	па	па
1	Белоярский муниципальный район	-	84,57	-	38,97	84,57	43,83
2	Березовский муниципальный район	-	52,50	-	47,59	52,50	21,53
3	Кондинский муниципальный район	-	78,89	286,76	75,46	78,89	21,80
4	Нефтеюганский муниципальный район	-	141,00	1125,58	123,67	141,00	35,28
5	Нижневартовский муниципальный район	-	156,55	506,83	143,59	156,55	12,60
6	Октябрьский муниципальный район	-	97,54	476,15	81,30	97,54	31,60
7	Советский муниципальный район	-	86,74	163,07	77,58	86,74	115,67
8	Сургутский муниципальный район	-	114,60	910,73	134,93	114,60	1,22
9	Ханты-Мансийский муниципальный район	-	77,00	472,79	106,81	77,00	35,89
10	- Город Нижневартовск	-	216,01	129,04	122,43	-	68,82
11	- Город Сургут	-	228,06	-	126,01	228,06	7,47
12	- Город Радужный	-	198,45	-	-	-	-
13	- Город Урай	-	-	-	90,95	-	4,35
14	- Город Нягань	-	132,52	-	79,82	-	-

№ п/п	Наименование муниципального района/городского округа	1 группа	2 группа	3 группа	4 группа	5 группа	6 группа
		па	па	па	па	па	па
15	- Город Когалым	-	-	47,94	-	-	-
16	- Город Покачи	-	-	-	-	-	15,48
17	Среднее по субъекту Российской Федерации	-	110,23	724,78	122,01	112,53	6,36
18	Минимальное по субъекту Российской Федерации	-	21,81	34,75	21,81	52,50	0,09

Первая группа включает в себя:

- земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, к таким объектам относятся космодромы, центры управления полетами космических объектов, пусковые установки, стартовые и командно-измерительные комплексы, взлетно-посадочные полосы, полигоны приземления космических объектов, полигоны для экспериментальной отработки космической техники, центры для подготовки космонавтов, прочие объекты, используемые при осуществлении космической деятельности;

- земельные участки для размещения гидро-, тепловых и иных электростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и т.п.

- земельные участки для размещения объектов авиации, таких как аэропорты, аэродромы, аэровокзалы и другие наземные объекты, предназначенные для эксплуатации воздушного транспорта, например, взлетно-посадочные полосы;

Вторая группа включает в себя преимущественно земельные участки для размещения производственных и административных зданий и иных объектов капитального строительства, предназначенных для осуществления промышленной деятельности. Также в состав данной группы входят земельные участки для установления полос отвода железных дорог и обеспечения деятельности железнодорожного транспорта, переданные в аренду гражданам и юридическим лицам.

Третья группа включает в себя земельные участки под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог.

Четвертая группа включает в себя:

- земельные участки для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель;
- земельные участки для размещения сооружений и объектов энергетики и связи;
- земельные участки для размещения железнодорожных путей;
- земельные участки для установления полос отвода железных дорог, за исключением земельных участков, переданных в аренду гражданам и юридическим лицам;
- земельные участки для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
- земельные участки для установления полос отвода автомобильных дорог, за исключением земельных участков под объектами дорожного сервиса;
- земельные участки береговой полосы;
- земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков;
- иные земельные участки.

Пятая группа включает в себя:

- земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи;
- земельные участки для размещения объектов капитального строительства необходимых для эксплуатации объектов железнодорожного транспорта;

- земельные участки для размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства;

- земельные участки морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта;

- земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации объектов трубопроводного транспорта;

- земельные участки охранных, санитарно-защитных, технических и иных зон с особыми условиями земель промышленности и иного специального назначения.

Шестая группа включает в себя:

- земельные участки для строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов;

- земельные участки для разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов;

- земельные участки для создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационных резервах;

- земли иного специального назначения [64, Приложение 2].

Утвержденные результаты кадастровой стоимости определены на основании Отчета об оценке № 141101 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры» по состоянию на 22 января 2014 г. (далее Отчет), выполненного ООО СНЦ «ЭКОПРОГНОЗ» (ОГРН: 1025402467452 от 18 октября 2002 г.), Оценщик - Петровская Юлия Викторовна (член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков», регистрационный номер 562 от 01 февраля 2013 г.).

Объектами оценки в рамках рассматриваемого Отчета являются объекты промышленности и иного специального назначения, расположенные на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, а именно 78 466 земельных участков (Таблица 2.2.).

Таблица 2.2. Количество земельных участков принятых к оценке по группам [58, 95]

Наименование параметра	Общее количество	В том числе в разрезе групп разрешенного использования					
		I	II	III	IV	V	VI
Количество земельных участков, вошедших в Перечень	78 466	0	490	128	77 424	222	202

Наибольшую долю в оцениваемых объектах занимают земельные участки, относящиеся к четвертой группе, в состав которых в том числе входят земельные участки для разработки полезных ископаемых. Далее рассматривается примененная оценщиком методология оценки преимущественно к данной группе земельных участков.

Далее представлена визуализация расположения месторождений полезных ископаемых на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра (Рисунок 2.1.).

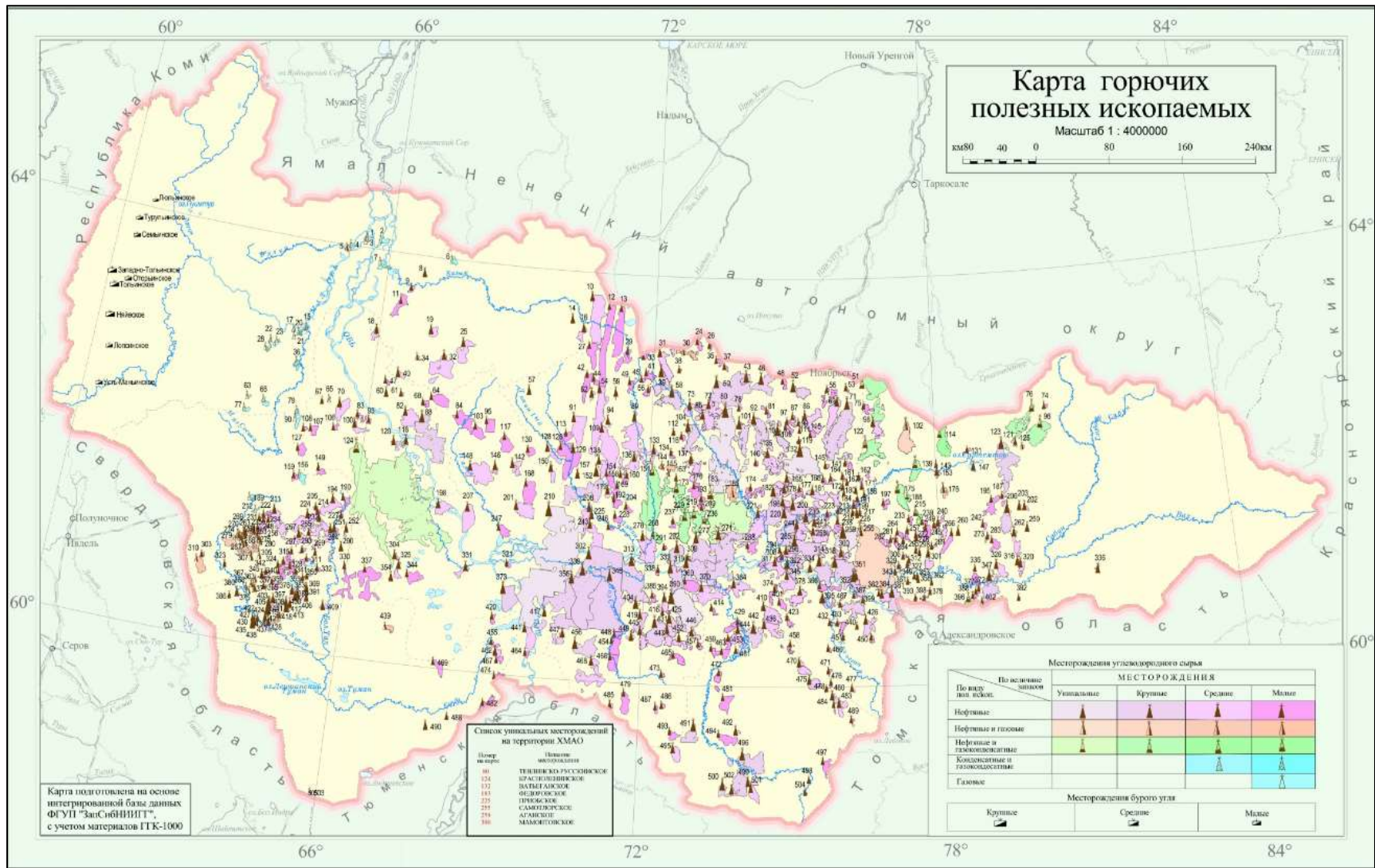


Рисунок 2.1. Месторождения Ханты-Мансийского автономного округа - Югра [37]

В анализируемом отчете об оценке был использован сравнительный подход к оценке, доходный подход не применялся, затратный подход же не применим к оценке стоимости земельных участков. Расчет кадастровой стоимости производился по следующей формуле:

$$\text{УПКС}_{34\text{гр}} = \frac{\text{УПКС}_{3\text{лф}} \times S_{\text{лф}} + \text{УПКС}_{3\text{с/х}} \times S_{\text{с/х}} + \text{УПКС}_{3\text{нп}} \times S_{\text{нп}}}{S_{\text{лф}} + S_{\text{с/х}} + S_{\text{нп}}}, \quad (1)$$

где:

- $\text{УПКС}_{34\text{гр}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков 4 группы;
- $\text{УПКС}_{3\text{лф}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков категории земель лесного фонда;
- $S_{\text{лф}}$ – площадь земельных участков категории земель лесного фонда;
- $\text{УПКС}_{3\text{с/х}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения;
- $S_{\text{с/х}}$ – площадь земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения;
- $\text{УПКС}_{3\text{нп}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков категории земель населенных пунктов;
- $S_{\text{нп}}$ – площадь земельных участков категории земель населенных пунктов [58].

Таким образом, рассматривая методику определения действующей кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к четвертой группе, можно заключить, что оценщик средневзвесил в зависимости от площади стоимости по различным назначениям, не приведя какого-либо анализа зависимости цен по рассматриваемым назначениям и их соотношения друг с другом. Логика суждений о корректности используемой в расчете взаимосвязи и ее соотношение с рыночными тенденциями не прослеживается в Отчете. На основе изложенных ниже

суждений можно заключить, что в расчете имеются существенные погрешности:

- 1) земельные участки категории земель лесного фонда ограничены в обороте, в связи с чем по действующим нормам законодательства понятие рыночной стоимости для них не применимо и данные участки, как правило, имеют низкую цену;
- 2) в соответствии с рыночными тенденциями стоимость земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения должна зависеть, в том числе и от плодородности почвы, которая, вероятно, в суровых климатических условиях рассматриваемого региона не отличается высокими показателями, что позволяет предположить довольно низкую стоимость сельскохозяйственных земель;
- 3) если рассматривать земельные участки для добычи полезных ископаемых, при наличии природных ресурсов, осуществляемых на их базе производственная деятельность может генерировать высокие доходы, что будет повышать стоимость земельных участков;
- 4) проведение каждого расчета стоимости сопровождается рядом неизбежных погрешностей, вероятно, они были допущены и при определении удельных показателей кадастровой стоимости по другим категориям, используемые в расчете, что будет приводить к увеличению погрешности проводимого расчета.

Вероятно, примененная методика к оценке земельных участков, позволяет получить адекватные удельные показатели кадастровой стоимости для земельных участков, предназначенных для размещения воздушных линий электропередачи, для размещения железнодорожных путей, для размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений и т.п. Однако рассматривая земельные участки 4 группы для добычи полезных ископаемых, автору видится

целесообразным дальнейшая разработка возможных методик по оценке рассматриваемой подгруппы земельных участков.

2.4. Практика оценки рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения для целей оспаривания кадастровой стоимости и рассмотрение споров о результатах кадастровой оценки

Согласно ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Ввиду многих причин, основными из которых являются массовый характер кадастровой оценки, т.е. вынужденное пренебрежение индивидуальными характеристиками объектов недвижимости, значительно влияющих на их стоимость, и желание налогоплательщиков минимизировать налогооблагаемую базу, в последнее время значительно увеличилось количество дел по оспариванию кадастровой стоимости.

Основные практические этапы процесса оспаривания кадастровой стоимости отражены на нижеследующей схеме (Рисунок 2.2.).

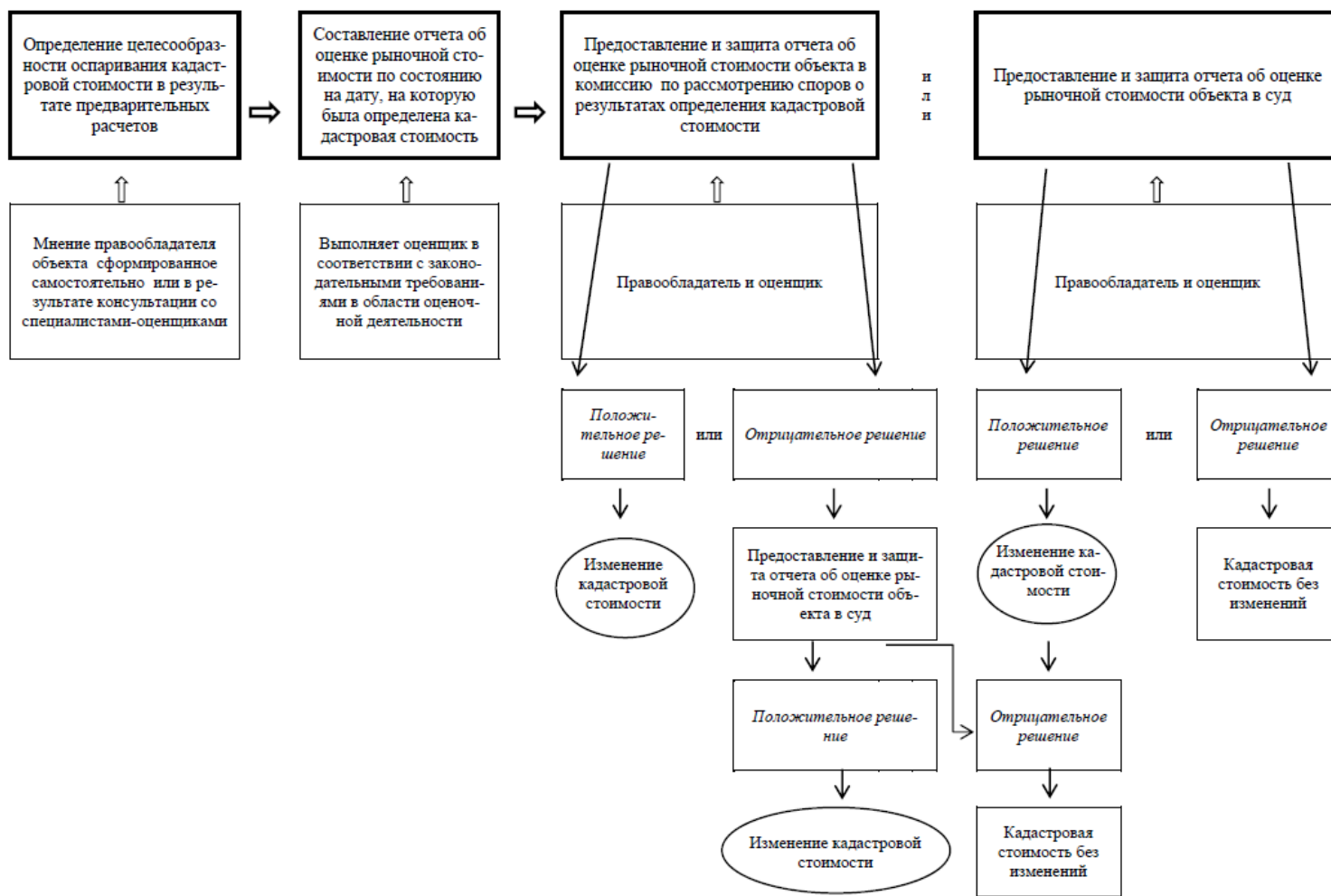


Рисунок 2.2. Механизм оспаривания кадастровой стоимости

Организационно-методические аспекты обоснования рыночной стоимости в процессе оспаривания определяются требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3, №4 и №7.

Споры о величине кадастровой стоимости возникают преимущественно в отношении земельных участков. В отношении объектов капитального строительства (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства) заявления по оспариванию величины кадастровой стоимости по итогам 2015 года подаются в существенно меньшем количестве. Так, на рассмотрение в Комиссии поступили заявления с информацией о 45 054 земельных участках и заявления со сведениями о 2 267 зданиях, 2 007 помещениях, 8 сооружениях и 1 объекте незавершенного строительства. По итогам 2015 года из общего числа объектов недвижимости, представленных в заявлениях, принятых Комиссиями к рассмотрению, решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости принято в отношении 21 346 объектов недвижимости, о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 15 825 объектов недвижимости, об изменении величины кадастровой стоимости – в отношении 590 объектов недвижимости, заявления в отношении 1 217 объектов недвижимости были отозваны заявителем до принятия решения Комиссией. Принятие решений в отношении 10 359 объектов недвижимости Комиссиями перенесено на 2016 год [95].

По итогам 2016 года также в подавляющем большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Споров относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального строительства в рассматриваемом периоде значительно меньше. Так, на рассмотрение в

Комиссии поступили заявления с информацией о 87 402 земельных участках, и заявления со сведениями о 7 093 зданиях, 8 092 помещениях, 38 сооружениях, 4 объектах незавершенного строительства. Из общего числа заявлений, принятых Комиссиями к рассмотрению, за 2016 год решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости принято в отношении 23 330 заявлений (40 631 объекта недвижимости), о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 15 436 заявлений (28 441 объекта недвижимости), о пересмотре кадастровой стоимости – в отношении 2 527 заявлений (8 601 объекта недвижимости), 669 заявлений (4 904 объекта недвижимости) были отозваны заявителем до принятия решения Комиссией [95].

По итогам 2017 года в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило 77 329 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 158 378 объектов недвижимости. Как и в предыдущие анализируемые периоды в подавляющем большинстве случаев заявления подавались относительно земельных участков. Споры относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального строительства в рассматриваемом периоде значительно меньше. Так, на рассмотрение в Комиссии поступили заявления касательно 92 594 земельных участков, и заявления со сведениями о 16 931 здании, 20 011 помещениях, 132 сооружениях, 70 объектах незавершенного строительства. Из общего числа заявлений решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости принято в отношении 37 390 заявлений (61 837 объектов недвижимости), о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 26 760 заявлений (54 781 объекта недвижимости), о пересмотре кадастровой стоимости – в отношении 1 577 заявлений (8 992 объектов недвижимости),

1 741 заявление (4 128 объекта недвижимости) было отозвано заявителями до принятия решения Комиссиями [95].

Официальная статистика Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки, представленная выше в таблице, подтверждает, что в отношении определения кадастровой стоимости некоторых объектов недвижимости допускаются погрешности, что напрямую свидетельствует о необходимости усовершенствования методик по определению кадастровой стоимости. При этом наиболее существенную долю оспариваемых объектов занимают земельные участки.

2.6. Выводы

Большинство этапов государственной кадастровой оценки сопровождаются различными рода проблемами и трудностями. Начиная с формирования перечня объектов недвижимости и их характеристик, заканчивая оспариванием утвержденных результатов кадастровой оценки.

На примере Ханты-Мансийского автономного округа ХМАО-Югры автором рассмотрена методика определения стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. По мнению автора, используемая оценщиком методика не позволяет получить достоверные результаты в части определения стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых, так как базисом ее определения служат стоимости участков совершенно другого вида использования и не проанализирована взаимосвязь между ними.

При этом следует отметить, что преимущественную часть земельных участков в рассматриваемом регионе составляют участки, относящиеся к 4 группе, в которую входят как участки непосредственно для добычи полезных ископаемых, так и участки вспомогательного характера – для размещения автодорог, железных дорог, линий электропередач и т.п. По мнению автора целесообразно разделить участки на подгруппы.

Необходимость разработки методики для оценки земельных участков для добычи полезных ископаемых очевидна исходя из вынужденного применения оценщиком реализованной им методики, которая вряд ли приводит к достоверному результату в части определения стоимости рассматриваемой группы земельных участков.

Раздел 3. Методика (технология) определения стоимости земельных участков категории земель промышленного и иного назначения с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых

3.1. Основные положения

Автор разработал методику определения стоимости земельных участков категории промышленного и иного назначения с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых. Данную методику расчета возможно применять для кадастровой оценки.

Методика основана на суждении, что добыча полезных ископаемых является более прибыльной (рентабельной) деятельностью по сравнению с наиболее распространенными отраслями промышленности широкого профиля. Именно рентабельность объекта, т.е. его способность приносить доход, оказывает существенное влияние на его стоимость. В связи с этим, можно сделать вывод, что земельные участки для добычи полезных ископаемых стоят дороже земельных участков для промышленной деятельности общего назначения пропорционально разнице в рентабельности от данных видов деятельности [85].

При разработке методики автор основывался на методе анализа иерархий (МАИ). Данный математический метод широко представлен в литературе и используется в различных отраслях.

Метод анализа иерархий широко применяется в различных дисциплинах. Метод имеет строгие математические обоснования и основывается на логических суждениях. В основе применения метода лежат два аспекта аналитического мышления человека: способность наблюдения и анализа с установлением иерархической связи между наблюдениями с дальнейшей интерпретацией полученной информации в общее восприятие наблюдаемого. Данные психологические свойства человеческого разума являются основой принципов МАИ: принцип

идентичности и декомпозиции, принцип дискриминации и сравнительных суждений, принцип синтеза.

Таким образом, для успешного применения метода анализа иерархий необходимо построить иерархию рассматриваемой проблемы, расположив в вершине иерархии цель, для чего следует четко сформулировать проблему исследования. Затем необходимо выполнить парное сравнение компонент иерархии и провести математическую обработку полученных суждений.

Построение иерархии рассматриваемой проблемы. На данном этапе формулируется цель исследования. Цель исследования заключается в определении стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых на базе стоимости земельных участков промышленного назначения путем учета превышения доходности и индивидуальных характеристик рассматриваемых земельных участков.

Парное сравнение компонент иерархии. На данном этапе сравниваются показатели рентабельности деятельности, осуществляемой на анализируемой группе земельных участков – для добычи полезных ископаемых, и промышленной деятельности общего назначения с соответствующим базисом в виде земельных участков, принятой как основы ввиду значительного объема доступной информации. Также анализируются ценообразующие факторы рассматриваемых объектов.

Математическая обработка полученных суждений сводится к выведению формулы рассматриваемых суждений и ее проверке.

Основные этапы разработанной методики:

- 1) определение удельного показателя рыночной стоимости земельных участков с видом разрешенного использования для строительства промышленных объектов общего назначения как базового;

2) определение превышения рентабельности добычи полезных ископаемых над рентабельностью деятельности промышленных объектов общего назначения;

3) расчет балльного показателя для земельных участков с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых;

4) определение приводящего коэффициента для земельных участков для добычи полезных ископаемых;

5) расчет удельного показателя рыночной стоимости земельных участков с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых [85].

3.2. Определение удельного показателя рыночной стоимости земельных участков с видом разрешенного использования для строительства промышленных объектов общего назначения как базисного

Удельный показатель стоимости земельных участков с видом разрешенного использования для строительства промышленных объектов общего назначения может быть определен двумя способами: путем индивидуальной оценки стоимости и на основании данных о кадастровой оценке.

Следует отметить, что в процессе определения кадастровой стоимости проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны [51, п. 5.1]. Данный тезис позволит учесть фактор местоположения при базировании расчета на значениях удельных показателей кадастровой стоимости.

Определение стоимости путем индивидуальной оценки стоимости

Выделяются шесть методов оценки земельных участков, которые закреплены в «Методических рекомендациях по определению стоимости

земельных участков», утверждённых распоряжением Минимущества от 06 марта 2002 г. №568-р (Таблица 3.1.).

Таблица 3.1. Краткое описание методов каждого подхода для оценки земельного участка и возможность применения этих методов

Методы для определения рыночной стоимости земельных участков	Возможность применения метода
Сравнительный подход	
<i>Метод сравнения продаж</i>	
<p>Метод основан на данных о ценах сделок с аналогичными объектами. В случае информации о сделках могут использоваться данные о предложениях. Метод применим для свободных от застройки и застроенных земельных участков.</p>	<p>Как правило, на рынке представлено достаточное количество предложений для расчета рыночной стоимости земельных участков. В связи с этим данный метод используется наиболее часто для расчета рыночной стоимости земельных участков.</p>
<i>Метод выделения</i>	
<p>Метод выделения применим только для земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства.</p> <p>Для реализации метода необходимы данные о ценах сделок или предложений аналогичных объектов.</p>	<p>На рынке недвижимости как правило представлено достаточное количество предложений по продаже единых объектов недвижимости (здание и земельный участок). Однако, учитывая тот факт, что полностью аналогичные объекты подобрать практически невозможно, а внесение большого числа корректировок приведет к неточному результату, а также выделение стоимости здания отдельно нецелесообразно, если имеется рынок незастроенных земельных участков, данный метод применяется для оценке реже.</p>
<i>Метод распределения</i>	
<p>Метод выделения применим только для земельных участков с расположенными на них объектами капитального строительства.</p> <p>Для реализации метода необходима информация о ценах сделок или предложений аналогичных объектов и наличие данных о доле стоимости земельного участка в стоимость единого объекта недвижимости.</p>	<p>Применение метода нецелесообразно по тем же причинам, что и метода выделения.</p>
Доходный подход	

Методы для определения рыночной стоимости земельных участков	Возможность применения метода
<i>Метод капитализации дохода</i>	
<p>Метод применим для свободных от застройки и застроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.</p>	<p>Метод капитализации земельной ренты может быть использован для расчёта стоимости земельного участка в случаях развитого рынка аренды земельных участков или возможности определения земельной ренты путём расчёта продукции, производимой на данном участке за минусом затрат на её производство.</p> <p>Как правило, арендная плата за земельные участки регулируются нормативными актами, в связи с чем вторичный рынок аренды не развит.</p> <p>Данный метод может быть использован для сельскохозяйственных участков, исходя из производимой на них продукции.</p>
<i>Метод остатка</i>	
<p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. Если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход, не относящийся к земельному участку, или от дохода с учетом капитализации отнять стоимость иных активов.</p>	<p>На практике не представляется возможным выделить доходы, которые приходятся на здание и отдельно на земельный участок, а расчет данных доходов с использованием данных о затратах на замещение или воспроизводство здания будет некорректен, так как в таком случае игнорируются рыночные факторы стоимости объекта, такие как его местоположение, спрос на аналогичные объекты и т.п. В связи с этим данный метод применяется крайне редко.</p>
<i>Метод предполагаемого использования</i>	
<p>Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.</p> <p>Для применения метода должна существовать возможность застройки оцениваемого земельного участка объектами капитального строительства, способными</p>	<p>Применение метода нецелесообразно по тем же причинам, что и метода остатка</p>

Методы для определения рыночной стоимости земельных участков	Возможность применения метода
генерировать доходы.	
Затратный подход	
<p>Принципы затратного подхода основаны на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта.</p>	<p>Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Земля не амортизируется, т.к. считается, что ее стоимость не уменьшается и не истощается в процессе производственной деятельности. Земля это не изнашиваемый ресурс, создать который не представляется возможным. Элементы затратного подхода, в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка, используются в методе остатка и методе выделения.</p>

Таким образом, наиболее применимым при индивидуальной оценке является метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

В соответствии с п. 12 ФСО №1 сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В качестве объектов-аналогов, как правило, используются предложения - оферты, размещённые в общедоступных средствах информационного обеспечения.

В качестве элементов сравнения обычно используются следующие параметры: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования состоявшейся или

предполагаемой сделки, условия продажи, условия рынка, местоположение объекта, физические характеристики объекта, экономические характеристики, использование и (или) зонирование, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По элементам сравнения производятся корректировки двух видов: последовательные (кумулятивные) и независимые. По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с местоположения, определяется путём алгебраического суммирования. Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах.

Определение стоимости на основе результатов кадастровой оценки

В действующей редакции от 22 июня 2015 г. Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)» прямое определение понятия «кадастровая стоимость» отсутствует. Нормативным документом установлены только цели, для которых определяется кадастровая стоимость, границы учета юридического статуса объектов – учету подлежит только право собственности, а также определено, что расчеты должны проводиться на основе рыночной информации и данных, отражающих экономические характеристики недвижимости.

Исходя из тезисов, установленных на законодательном уровне, можно заключить, что величина кадастровой стоимости соответствует рыночной, таким образом, может быть использована для определения удельного показателя стоимости.

Согласно ст. 24.21 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» осуществляется ведение фонда данных государственной кадастровой оценки. Данные об

утвержденных результатах кадастровой оценки и отчеты по определению кадастровой стоимости публикуются на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO). Кроме того, результаты государственной кадастровой оценки представлены в открытом доступе в постановлениях об их утверждении каждого субъекта РФ.

Действующие результаты государственной кадастровой оценки в ХМАО-Югре утверждены Постановлением Правительства Ханты-мансийского автономного округа – Югры № 503-п от 26 декабря 2014 г. «О результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Ханты-мансийского автономного округа - Югры» (Таблица 3.2.).

Таблица 3.2. Средний уровень кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения Ханты-мансийского автономного округа - Югры по муниципальным образованиям Ханты-мансийского автономного округа – Югры (фрагмент таблицы) [64, Приложение 2]

№ п/п	Наименование муниципального района / городского округа	2 группа	4 группа
1	Белоярский муниципальный район	84,57	38,97
2	Березовский муниципальный район	52,50	47,59
3	Кондинский муниципальный район	78,89	75,46
4	Нефтеюганский муниципальный район	141,00	123,67
5	Нижневартовский муниципальный район	156,55	143,59
6	Октябрьский муниципальный район	97,54	81,30
7	Советский муниципальный район	86,74	77,58
8	Сургутский муниципальный район	114,60	134,93
9	Ханты-Мансийский муниципальный район	77,00	106,81
10	- Город Нижневартовск	216,01	122,43
11	- Город Сургут	228,06	126,01
12	- Город Радужный	198,45	-
13	- Город Урай	-	90,95
14	- Город Нягань	132,52	79,82

№ п/п	Наименование муниципального района / городского округа	2 группа	4 группа
15	- Город Когалым	-	-
16	- Город Покачи	-	-
17	Среднее по субъекту Российской Федерации	110,23	122,01
18	Минимальное по субъекту Российской Федерации	21,81	21,81

Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, относятся к 4 группе.

Земельные участки 2 группы предназначены для размещения производственных и административных объектов капитального строительства, предназначенных для осуществления деятельности производственных организаций и эксплуатации промышленных объектов. Именно удельный показатель стоимости по второй группе лежит в основе дальнейших расчетов исходя из назначения.

В среднем по региону превышение стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых (4 группа) над стоимостью земельных участков для объектов промышленности составляет: $(122,01 / 110,23) - 1 = 10,69\%$.

Оба метода определения удельного показателя рыночной стоимости земельных участков при корректных расчетах позволяют получить результаты сопоставимой степени достоверности. В рамках настоящего исследования для определения удельного показателя рыночной стоимости земельных участков выбран метод определения стоимости на основе результатов кадастровой оценки.

3.3. Определение превышения рентабельности добычи полезных ископаемых над рентабельностью деятельности промышленных объектов общего назначения

Рентабельность – это экономический показатель, характеризующий экономическую эффективность и доходность производственной деятельностью. Чем выше показатель рентабельности, тем выше доходы, генерируемые осуществляемой деятельностью [85].

При покупке любого доходоприносящего объекта покупатель оценивает рентабельность его деятельности и возможные к получению доходы, т.к. его интересует окупаемость приобретаемого объекта и дальнейшая прибыль от его эксплуатации. Руководствуясь аналогичными рассуждениями, продавец определяет цену предложения продажи объекта. Отсюда следует вывод, что чем выше рентабельность (доходность) объекта, тем выше будет цена его продажи [85].

Исходя из данного суждения, автор считает необходимым учитывать разницу в величине рентабельности (доходности) от деятельности объектов для добычи полезных ископаемых и промышленных объектов иного назначения [85].

При финансовом анализе производственно-хозяйственной деятельности предприятий, как правило, рассматривают показатели рентабельности, представленные в таблице ниже [85] (Таблица 3.3.).

Таблица 3.3. Основные показатели рентабельности [85]

Показатель	Алгоритм расчета
Рентабельность капитала	
Рентабельность совокупного капитала	Прибыль до налогообложения / совокупный капитал
Рентабельность собственного капитала	Чистая прибыль / собственный капитал
Рентабельность продаж	
Валовая рентабельность продаж	Валовая прибыль / выручка от реализации
Чистая рентабельность продаж	Чистая прибыль / выручка от реализации
Рентабельность производства	
Валовая рентабельность производства	Валовая прибыль / себестоимость
Чистая рентабельность производства	Чистая прибыль / себестоимость

Для проводимого анализа автор считает наиболее целесообразным рассматривать чистую рентабельность продаж и чистую рентабельность производства [85] (Таблицы 3.4. – 3.15.).

Для проведения анализа автор отобрал крупнейшие по капитализации котируемые организации, занимающиеся промышленной деятельностью общего назначения, и в нефтегазовой отрасли. При этом рассматриваются показатели 2013-2017 годов, как наиболее актуальные годовые показатели (на дату завершения исследования бухгалтерская отчетность по итогам 2018 г. не представлена в открытом доступе).

При этом необходимо отметить, что показатели рентабельности выше 100% не рассматриваются, т.к. являются нетипичными и могут быть обусловлены в частности кризисными макроэкономическими явлениями, когда ввиду изменений валютных курсов, у предприятий, выдавших займ в валюте, возникали значительные по величине прочие доходы за счет курсовых разниц, а также характером вертикально-интегрированных компаний (что характерно для нефтегазовой отрасли) ввиду которого происходит оптимизация различных показателей бухгалтерского баланса, которая не может быть достигнута компаниями меньшего масштаба.

Таблица 3.4. Расчет рентабельности предприятий в нефтегазовой отрасли

Отрасль	Название эмитента	Основной вид деятельности	Источник	Выручка по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.
Нефтегазовая	ПАО «Газпром»	Геологоразведка, добыча, транспортировка, хранение, переработка и реализация углеводородов, а также производство и сбыт электрической и тепловой энергии	http://stocks.investfunds.ru/issues/21/	3 933 335 313	1 927 337 089	628 311 221
Нефтегазовая	Публичное акционерное общество «Нефтяная компания «Роснефть»	Разведка и добыча нефти и газа, производство нефтепродуктов и продукции нефтехимии, а также сбыт произведенной продукции	http://stocks.investfunds.ru/issues/123/	3 544 443 140	1 969 312 483	136 278 784
Нефтегазовая	ПАО «ЛУКОЙЛ»	Разведка и добыча нефти и газа, производство нефтепродуктов и нефтехимической продукции, а также сбыт произведенной продукции	http://stocks.investfunds.ru/issues/128/	260 008 509	19 597 275	209 870 651
Нефтегазовая	ПАО «НОВАТЭК»	Крупнейший в России независимый производитель природного газа и второй по добыче природного газа в России после ОАО «Газпром»	http://stocks.investfunds.ru/issues/765/	245 077 487	90 922 711	72 258 978

Отрасль	Название эмитента	Основной вид деятельности	Источник	Выручка по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.
Нефтегазовая	ОАО «Сургутнефтегаз»	Разведка и добыча углеводородного сырья; переработка газа и производство электроэнергии; производство и маркетинг нефтепродуктов, товарного газа, продуктов газопереработки; выработка продуктов нефтехимии	http://stocks.investfunds.ru/issues/3694/	814 187 839	546 726 123	256 516 510
Нефтегазовая	ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина	В состав Группы входят: нефтегазодобывающие производства (НГДУ, ЗАО «Татнефть–Самара» и др.); нефтегазоперерабатывающие производства («Татнефтегазпереработка», ОАО «ТАНЕКО»); нефтехимические производства; предприятия по реализации нефти, газа, нефтегазопродуктов и нефтехимии; блок сервисных структур	http://stocks.investfunds.ru/issues/30/	363 531 273	228 539 354	63 850 140
Нефтегазовая	ПАО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»	Компания входит в топ-10 предприятий России по объему добычи нефти и в топ-5 — по нефтепереработке	http://stocks.investfunds.ru/issues/3706/	517 486 718	268 263 219	69 124 363

Таблица 3.5. Расчет рентабельности предприятий в нефтегазовой отрасли (продолжение)

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Выручка по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Источник
ПАО «Газпром»	3 990 280 172	2 029 257 577	188 980 016	4 334 293 477	2 265 357 118	403 522 806	http://stocks.investfunds.ru/issuers/21/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
Публичное акционерное общество «Нефтяная компания «Роснефть»	4 299 680 200	2 451 243 380	501 324 290	3 831 094 945	2 629 940 330	239 413 255	http://stocks.investfunds.ru/issuers/123/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
ПАО «ЛУКОЙЛ»	242 880 237	17 799 989	371 881 105	259 197 748	21 896 068	302 294 681	http://stocks.investfunds.ru/issuers/128/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Выручка по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Источник
ПАО «НОВАТЭК»	318 920 540	123 290 982	41 750 337	412 703 472	208 273 496	84 103 116	http://stocks.investfunds.ru/issuers/765/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
ОАО «Сургутнефтегаз»	862 599 616	621 309 902	891 679 409	978 204 539	664 341 334	751 355 297	http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=312&type=3 ; http://stocks.investfunds.ru/issuers/3694/fin_accounting/?period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина	392 357 674	273 175 758	82 061 062	462 962 074	306 851 332	85 008 738	http://stocks.investfunds.ru/issuers/30/fin_accounting/?period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31 ; http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=118&type=3

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2014 г., тыс. руб.	Выручка по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Источник
ПАО «Акцияерная нефтяная компания «Башнефть»	582 128 345	302 452 358	65 272 010	521 038 798	317 101 692	52 306 523	http://stocks.investfunds.ru/issuers/3706/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31

Таблица 3.6. Расчет рентабельности предприятий в нефтегазовой отрасли (продолжение)

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Выручка по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Источник
Газпром	3 934 488 441	2 230 262 682	411 424 597	4 313 031 616	2 546 878 828	100 297 977	http://stocks.investfunds.ru/issuers/21/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Выручка по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Источник
Публичное акционерное общество «Нефтяная компания «Роснефть»	3 930 139 846	2 874 266 866	99 236 214	4 892 934 388	3 459 587 329	138 968 980	http://stocks.investfunds.ru/issuers/123/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
ЛУКОЙЛ	316 540 706	18 041 817	182 566 224	223 419 850	19 364 531	204 363 706	http://stocks.investfunds.ru/issuers/128/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
НОВАТЭК	429 335 368	226 469 430	147 987 024	468 541 723	244 797 897	120 532 304	http://stocks.investfunds.ru/issuers/765/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Выручка по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Источник
Сургутнефтегаз	992 538 456	662 748 194	Отсутствует (убыток)	1 144 372 835	818 592 909	149 736 588	http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=312&type=3 ; http://stocks.investfunds.ru/issuers/3694/fin_accounting/?period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина	486 176 316	312 524 760	104 824 049	581 536 880	377 291 746	100 022 216	http://stocks.investfunds.ru/issuers/30/fin_accounting/?period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31 ; http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=118&type=3
ПАО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»	475 542 239	314 041 358	43 260 638	558 568 027	380 882 244	129 325 054	http://stocks.investfunds.ru/issuers/3706/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31

Таблица 3.7. Расчет рентабельности предприятий в нефтегазовой отрасли (продолжение)

Название эмитента	Чистая рентабельность продаж по итогам 2013 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2013 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2014 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2014 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2015 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2015 г.
ПАО «Газпром»	15,97%	32,60%	4,74%	9,31%	9,31%	17,81%
Публичное акционерное общество «Нефтяная компания «Роснефть»	3,84%	6,92%	11,66%	20,45%	6,25%	9,10%
ПАО «ЛУКОЙЛ»	80,72%	-	-	-	-	-
ПАО «НОВАТЭК»	29,48%	79,47%	13,09%	33,86%	20,38%	40,38%
ОАО «Сургутнефтегаз»	31,51%	46,92%	-	-	76,81%	-
ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина	17,56%	27,94%	20,91%	30,04%	18,36%	27,70%
ПАО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»	13,36%	25,77%	11,21%	21,58%	10,04%	16,50%

Таблица 3.8. Расчет рентабельности предприятий в нефтегазовой отрасли (продолжение)

Название эмитента	Чистая рентабельность продаж по итогам 2016 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2016 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2017 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2017 г.
Газпром	10,46%	18,45%	2,33%	3,94%
Публичное акционерное общество «Нефтяная компания «Роснефть»	2,53%	3,45%	2,84%	4,02%
ЛУКОЙЛ	57,68%	Более 100%	91,47%	Более 100%
НОВАТЭК	34,47%	65,35%	25,72%	49,24%
Сургутнефтегаз	Отсутствует	Отсутствует	13,08%	18,29%
ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина	21,56%	33,54%	17,20%	26,51%
ПАО «Акционерная нефтяная компания «Башнефть»	9,10%	13,78%	23,15%	33,95%

Таблица 3.9. Расчет рентабельности предприятий в различных отраслях промышленности

Отрасль	Название эмитента	Источник	Выручка по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.
Машиностроение	ПАО «КАМАЗ»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/3651/	107 220 970	93 936 684	2 055 825
Машиностроение	ПАО «АВТОВАЗ»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/191/	175 152 000	163 012	Отсутствует (убыток)
Химическая промышленность	ОАО «Химпром»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/4375/	5 669 350	4 271 633	40 307

Отрасль	Название эмитента	Источник	Выручка по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2013 г., тыс. руб.
Химическая промышленность	ОАО «Куйбышевазот»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/1128/	28 045 053	21 387 373	2 576 536
Цветная металлургия	Публичное акционерное общество «ГМК «Норильский никель»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/1546/	272 585 141	117 918 654	78 305 295
Цветная металлургия	Публичное акционерное общество «Челябинский цинковый завод»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/3139/	10 672 514	9 078 083	64 846
Цветная металлургия	ПАО «Русполимет»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/4386/	8 779 248	7 100 904	232 692
Черная металлургия	ПАО «Северсталь»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/255/	212 897 869	174 202 752	8 055 121
Пищевая промышленность	Открытое акционерное общество «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/9517/	27 240 150	26 395 043	958 705
Пищевая промышленность	ОАО «Красный Октябрь»	http://stocks.investfunds.ru/issuers/221/	9 078 023	7 252 400	986 915

Таблица 3.10. Расчет рентабельности предприятий в различных отраслях промышленности (продолжение)

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Источник
ПАО «КАМАЗ»	96 446 820	92 430 914	Отсутствует (убыток)	http://stocks.investfunds.ru/issuers/3651/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
ПАО «АВТОВАЗ»	168 674 000	187 245 000	Отсутствует (убыток)	http://info.avtovaz.ru/index.php?id=308
ОАО «Химпром»	7 069 706	4 608 805	241 051	http://www.himprom.com/company/corp/corp_element.php?IBLOCK_ID=8&SECTION_ID=282
ОАО «Куйбышевазот»	38 091 870	24 801 656	5 018 860	http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=703&type=3
Публичное акционерное общество «ГМК «Норильский никель»	400 850 940	124 486 234	146 212 750	http://stocks.investfunds.ru/issuers/1546/fin_accounting/?period%5B%5D=2015-12-31&period%5B%5D=2014-12-31&period%5B%5D=2013-12-31
Публичное акционерное общество «Челябинский цинковый завод»	19 568 214	13 936 641	2 336 276	http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=258&type=3
ПАО «Русполимет»	8 248 534	5 710 119	534 612	http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=7466&type=3
ПАО «Северсталь»	278 610 521	185 170 656	40 105 932	http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=30&type=3

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2015 г., тыс. руб.	Источник
Открытое акционерное общество «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат»	36 764 450	38 953 245	812 496	http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=316&type=3
ОАО «Красный Октябрь»	12 239 298	10 636 387	589 195	http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=468&type=3

Таблица 3.11. Расчет рентабельности предприятий в различных отраслях промышленности (продолжение)

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Выручка по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.
ПАО «КАМАЗ»	124 204	116 289	20 726	49 653	38 784	Отсутствует (убыток)
ПАО «АВТОВАЗ»	189 974	212 609	Отсутствует (убыток)	233 826	240 175	Отсутствует (убыток)
ОАО «Химпром»	8 454 962	5 534 874	668 782	9 580 352	6 505 608	705 717
ОАО «Куйбышевазот»	37 911 005	29 127 931	4 084 072	43 012 605	34 246 775	3 114 729
Публичное акционерное общество «ГМК «Норильский никель»	422 828 829	169 606 220	122 770 291	455 921 197	187 162 254	130 038 748

Название эмитента	Выручка по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2016 г., тыс. руб.	Выручка по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Себестоимость по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	Чистая прибыль по состоянию 31 декабря 2017 г., тыс. руб.
Публичное акционерное общество «Челябинский цинковый завод»	23 423 913	16 165 857	3 964 713	29 669 509	21 383 010	5 378 546
ПАО «Русполимет»	7 675 692	4 900 996	303 689	8 505 419	6 202 614	427 916
ПАО «Северсталь»	305 306 314	210 400 388	84 704 168	359 530 414	261 234 046	130 178 855
Открытое акционерное общество «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат»	39 569 001	38 541 080	92 753 800	39 336 549	39 238 953	213 653
ОАО «Красный Октябрь»	12 008 747	11 358 190	139 799	12 414 462	10 252 238	1 200 477

Таблица 3.12. Расчет рентабельности предприятий в различных отраслях промышленности (продолжение)

Название эмитента	Чистая рентабельность продаж по итогам 2013 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2013 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2014 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2014 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2015 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2015 г.
ПАО «КАМАЗ»	1,92%	2,19%	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
ПАО «АВТОВАЗ»	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
ОАО «Химпром»	0,71%	0,94%	0,02%	0,03%	3,41%	5,23%
ОАО «Жуйбышевазот»	9,19%	12,05%	6,00%	7,77%	13,18%	20,24%

Название эмитента	Чистая рентабельность продаж по итогам 2013 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2013 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2014 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2014 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2015 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2015 г.
Публичное акционерное общество «ГМК «Норильский никель»	28,73%	66,41%	9,85%	27,82%	36,48%	
Публичное акционерное общество «Челябинский цинковый завод»	0,61%	0,71%	13,62%	19,21%	11,94%	16,76%
ПАО «Русполимет»	2,65%	3,28%	7,67%	10,02%	6,48%	9,36%
ПАО «Северсталь»	3,78%	4,62%	Отсутствует	Отсутствует	14,39%	21,66%
Открытое акционерное общество «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат»	3,52%	3,63%	1,09%	1,10%	2,21%	2,09%
ОАО «Красный Октябрь»	4,06%	4,88%	4,06%	4,88%	4,81%	5,54%

Таблица 3.13. Расчет рентабельности предприятий в различных отраслях промышленности (продолжение)

Название эмитента	Чистая рентабельность продаж по итогам 2016 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2016 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2017 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2017 г.
ПАО «КАМАЗ»	16,69%	17,82%	Отсутствует	Отсутствует
ПАО «АВТОВАЗ»	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
ОАО «Химпром»	7,91%	12,08%	7,37%	10,85%
ОАО «Куйбышевазот»	10,77%	14,02%	7,24%	9,09%

Название эмитента	Чистая рентабельность продаж по итогам 2016 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2016 г.	Чистая рентабельность продаж по итогам 2017 г.	Чистая рентабельность производства по итогам 2017 г.
Публичное акционерное общество «ГМК «Норильский никель»	29,04%	72,39%	28,52%	69,48%
Публичное акционерное общество «Челябинский цинковый завод»	16,93%	24,53%	18,13%	25,15%
ПАО «Русполимет»	3,96%	6,20%	5,03%	6,90%
ПАО «Северсталь»	27,74%	40,26%	36,21%	49,83%
Открытое акционерное общество «Останкинский мясоперерабатывающий комбинат»	Более 100%	Более 100%	0,54%	0,54%
ОАО «Красный Октябрь»	1,16%	1,23%	9,67%	11,71%

Таблица 3.14. Анализ показателей рентабельности в нефтегазовой отрасли

Период	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
<i>Чистая рентабельность продаж</i>					
Минимальное значение	3,84%	4,74%	6,25%	2,53%	2,33%
Максимальное значение	80,72%	20,91%	76,81%	57,68%	91,47%
Среднее значение	27,49%	12,32%	23,52%	22,63%	25,11%
Медианное значение	17,56%	11,66%	14,20%	16,01%	17,20%
<i>Чистая рентабельность производства</i>					
Минимальное значение	6,92%	9,31%	9,10%	3,45%	3,94%
Максимальное значение	79,47%	33,86%	40,38%	65,35%	49,24%
Среднее значение	36,60%	23,05%	22,30%	26,91%	22,66%
Медианное значение	30,27%	21,58%	17,81%	18,45%	22,40%

Таблица 3.15. Анализ показателей рентабельности в различных отраслях промышленности

Период	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
<i>Чистая рентабельность продаж</i>					
Минимальное значение	0,61%	0,02%	2,21%	1,16%	0,54%
Максимальное значение	28,73%	13,62%	36,48%	29,04%	36,21%
Среднее значение	6,13%	6,04%	11,61%	14,27%	14,09%
Медианное значение	3,52%	6,00%	9,21%	13,73%	8,52%
<i>Чистая рентабельность производства</i>					
Минимальное значение	0,71%	0,03%	2,09%	1,23%	0,54%
Максимальное значение	66,41%	27,82%	21,66%	72,39%	69,48%
Среднее значение	10,97%	10,12%	11,55%	23,57%	22,95%
Медианное значение	3,63%	7,77%	9,36%	15,92%	11,28%

При анализе как средних, так и медианных значений рентабельности, четко прослеживается зависимость, что рентабельность в нефтегазовой отрасли выше, чем в иных отраслях промышленности. Автор считает наиболее целесообразным основывать дальнейшие расчеты на медианных значениях, так как данное значение позволит определить наиболее вероятную величину, снизив влияние экстремальных значений [85].

Далее сравниваются медианные значения (как наиболее достоверные) во всех анализируемых периодах с целью определения наиболее вероятного превышения величины рентабельности в нефтегазовой отрасли над рентабельностью в иных отраслях промышленности (Таблица 3.16.) [85].

Таблица 3.16. Сравнение рентабельности в нефтегазовой и иных отраслях

Превышение рентабельности по медианным значениям	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Медианное значение
Чистая рентабельность продаж	14,04%	5,66%	4,99%	2,28%	8,68%	5,66%
Чистая рентабельность производства	26,64%	13,81%	8,45%	2,53%	11,12%	11,12%

Медианное значение превышения по всем анализируемым периодам по обоим рассматриваемым видам рентабельности составляет 8,39%.

Таким образом, в ходе дальнейшего исследования величина, отражающая превышение в среднем доходности предприятий, занимающихся добычей полезных ископаемых, над иными видами промышленной деятельности, принимается в размере 8,39%. При этом необходимо отметить, что с течением времени данная величина может претерпевать изменения ввиду макро-социально-экономической ситуации и индивидуальных изменений в деятельности компаний, в связи с чем данный показатель нуждается в периодической актуализации (например, по итогам годовой бухгалтерской отчетности).

Превышение рентабельности деятельности по добычи полезных ископаемых над рентабельностью иных отраслей промышленности (Π_p) составит 8,39%.

Необходимо отметить, что расчет через превышение рентабельности исходя из своего экономического и финансового смысла вместе с доходностью деятельности учитывает и среднеотраслевые расходы, в том числе специфические, такие как рекультивация земель после завершения работ по добыче.

Кроме того, автор считает целесообразным отметить, что превышение рентабельности деятельности по добычи полезных ископаемых рассчитано за период после даты оценки анализируемой в ходе исследования кадастровой стоимости. Автор придерживается мнения, что в рамках исследования оптимально охватить максимально длительный и актуальный период данных, учитывая, что к дальнейшему расчету принимается величина в относительном, а не абсолютном выражении.

3.4. Расчет балльного показателя для земельных участков с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых

В основу расчета балльного показателя в качестве компонентов принимаются ценообразующие факторы месторождений. Данный балльный показатель направлен на учет индивидуальных характеристик земельного участка в зависимости от параметров углеводородных запасов, добыча которых может осуществляться в его границах, и иных индивидуальных характеристик. Состав ценообразующих факторов для одного вида рассматриваемых объектов является идентичным [86].

Ценообразующие факторы должны быть представлены в унифицированном виде, например, расстояние - в км; площадь - в кв. метрах; материал стен - согласно классам конструктивных систем [51, п. 4.1].

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов оценки относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная

для формирования стоимости объектов оценки. Информация о рынке, сегментах рынка объектов оценки, в том числе о публичных торгах, о зарегистрированных сделках, должна быть получена из официальных источников. Все ценообразующие факторы разделяются на три типа: факторы, характеризующие макроэкономическую среду объектов оценки; факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов оценки; факторы, характеризующие объект оценки [51, п. 3.1.3].

Исходя из того, что базой определения стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых согласно предлагаемой методике является стоимость промышленных земельных участков в регионе расположения оцениваемого объекта, далее будут рассматриваться факторы, непосредственно характеризующие объект оценки.

Источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить:

1) фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;

2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных государственной кадастровой оценки, автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости», дежурных кадастровых карт государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;

4) архивы органов технической инвентаризации;

5) иные источники информации, представленные в информационных системах [51, п. 4.1].

Вопрос обеспечения оценщиков необходимой информацией также является актуальным и требующим доработок и новаций, однако, подробно не рассматривается автором в рамках настоящей работы.

Выбор ценообразующих факторов объектов оценки для построения моделей оценки кадастровой стоимости может осуществляться двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным. Экспертный метод предполагает выбор ценообразующих факторов объектов оценки на основе экспертного мнения. Выбор каждого ценообразующего фактора объектов оценки должен быть обоснован. Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве ценообразующих факторов объектов оценки для построения моделей тех факторов, соответствующих коэффициентам значимости (детерминации), значения которых составляют не менее 0,3. Определение значений коэффициентов модели оценки кадастровой стоимости (калибровка модели) производится математическими методами, основными из которых являются регрессионный анализ и метод обратной связи [51, п. 6.2.1.2].

Учитывая ограниченный объем доступной информации и его недостаточность для проведения корреляционно-регрессионного анализа, будет использован экспертный метод выбора ценообразующих факторов [86].

Проанализировав различные источники по оценке месторождений углеводородов и их классификациям, автор выбрал наиболее весомо влияющие факторы, учитывая возможность определения по ним информации. Также каждому фактору был присвоен ранг на основе экспертных суждений в порядке наибольшего влияния фактора на стоимость объекта, согласно которому определяется вес (интенсивность) компонента [86].

Балльный показатель рассчитывается на основании следующих факторов (компонентов), определенных на основании анализа практически применяемых методологий оценки: состав запасов по категориям / размерность месторождения, геологическое строение, геологическая изученность, наличие лицензии на недропользование, уровень развития

нефтедобывающей отрасли в районе расположения, климатические условия, социально-экономические условия [86].

Далее обосновывается ранг каждого фактора и рассматривается алгоритм его определения в баллах.

Состав запасов по категориям / размерность месторождения

В Классификации запасов и ресурсов 1983 г. [61] впервые законодательно введено понятие «ресурсы». Ресурсы по степени обоснованности разделены на категории, образующие с категориями запасов единый ряд А - Д. Четкое ограничение ресурсов от запасов является свидетельством более низкой степени изученности и обоснованности, а в конечном счете и достоверности ресурсов.

Запасы углеводородов (нефти, газа, конденсата и их промышленно значимых компонентов) по степени изученности подразделяются на разведанные (промышленные) категории А, В, С1 и предварительно оцененные - категория С2. В зависимости от степени изученности и обоснованности ресурсы полезных ископаемых могут быть отнесены к перспективным (категория С3) и прогнозным (категории Д1 и Д2).

Также необходимо отметить, что запасы делятся на геологические и извлекаемые. Под геологическими запасами понимаются запасы полезных ископаемых, оценённые по их состоянию в недрах, без учёта потерь и разубоживания минерального сырья, неизбежных при их добыче [23]. Под извлекаемыми запасами понимается часть балансовых запасов, которая может быть извлечена из недр при рациональном использовании современных технических средств и технологии добычи с учетом допустимого уровня затрат (закрывающих) и соблюдения требований по охране недр и окружающей среды [61].

Исходя из представленной выше классификации, можно сделать вывод о том, что категория запасов оказывает основополагающее влияние на разработку месторождения и соответственно получаемые доходы в будущем,

что, соответственно, влияет на стоимость объекта. В связи с этим данному фактору присвоен высший ранг 7.

Основываясь на представленной выше классификации, автор присвоил каждой категории запасов баллы в порядке достоверности определения запасов, наивысшей достоверности соответствует наивысший балл: А - 7 баллов, В - 6 баллов, С1 - 5 баллов, С2 - 4 балла, С3 - 3 балла, Д1 - 2 балла, Д2 - 1 балл [86].

Также, основываясь на классификации категорий запасов и суждении об основополагающем характере данного фактора, автор определил размерность балльной шкалы от 1 до 7 [86].

Сведения об извлекаемых запасах по категориям публикуются в открытом доступе на официальном сайте Федерального агентства по недропользованию – РОСНЕДРА (<http://www.rosnedra.gov.ru/>), по месторождениям, расположенным в Ханты-мансийском автономном округе – Югре, сведения публикуются на официальном сайте Научно-аналитического центра рационального недропользования им. В.И. Шпильмана (<http://www.crru.ru/itogauction.html>), Справочнике «Нефтяные и газовые месторождения России» (К.А. Клещев, В.С. Шеин, ВНИГНИ, 2010 г.), иных источниках.

Как правило, в рамках одного участка недр имеются запасы различных категорий. В таком случае целесообразно рассчитывать средневзвешенный балльный показатель по формуле:

$$B_{сз} = \sum(B_{сзи} \times P_i), \quad (2)$$

где:

- $B_{сз}$ – балльный показатель по составу запасов;
- $B_{сзи}$ – балльный показатель по i -категории запасов;
- P_i – вес категории запасов в общем количестве запасов

(рассчитывается как отношение количества запасов по рассматриваемой категории к общему количеству запасов по всем категориям) [86].

В случае отсутствия подробных данных о составе запасов данный критерий может быть определен по размерности месторождения. Размерность месторождения определяется количеством извлекаемых запасов углеводородов.

Месторождения нефти и газа по величине извлекаемых запасов нефти и геологических запасов газа подразделяются на:

- уникальные - более 300 млн т нефти или 500 млрд м³ газа;
 - крупные - от 30 до 300 млн т нефти или от 30 до 500 млрд м³ газа;
 - средние - от 3 до 30 млн т нефти или от 3 до 30 млрд м³ газа;
 - мелкие - от 1 до 3 млн т нефти или от 1 до 3 млрд м³ газа;
 - очень мелкие - менее 1 млн т нефти, менее 1 млрд м³ газа
- [66].

В рамках балльной оценки допустимо предположить, что влияние данного фактора равномерно. Баллы присваиваются экспертно следующим образом: уникальные – 7 баллов (максимальное значение), крупные – 6 баллов, средние – 4 балла (3-5 баллов), мелкие – 2 балла, очень мелкие – 1 балл (минимальное значение) [86].

Геологическое строение

Сложность геологического строения может оказывать существенное влияние на техническую и экономическую сторону добычи углеводородов. Поскольку влияние данного фактора может быть значительно, ему присваивается следующий за составом запасов (размерностью) ранг – 6 [86].

В рамках балльной оценки допустимо предположить, что влияние данного фактора равномерно. При этом сложное строение является негативным фактором, так как требует больше экономических затрат и влечет за собой больше рисков, ввиду чего принимается принцип - чем сложнее геологическое строение, тем ниже балл. Типы геологического строения определены в соответствии с Приказом МПР РФ от 07 марта 1997

№40 «Об утверждении классификаций запасов полезных ископаемых». Баллы присваиваются экспертно следующим образом: простое – 7 баллов (максимальное значение), среднее – 4 балла (3-5 баллов), сложное – 2 балла, очень сложное – 1 балл (минимальное значение) [86].

Геологическая изученность

Фактору геологической изученности присваивается ранг 5, в связи с тем, что в случае некорректной оценки запасов могут быть сделаны неверные выводы о способности объекта приносить доходы, при этом чем ниже степень изученности, тем выше вероятность их корректировки [86].

По степени их изученности месторождения можно разделить на: разрабатываемые (полностью или частично разбуренные), разведанные (подготовлены для промышленного освоения), предварительно оценённые [66].

В рамках балльной оценки допустимо предположить, что влияние данного фактора равномерно. Баллы присваиваются экспертно следующим образом: разведанные – 7 баллов (максимальное значение), разрабатываемые – 4 балла (среднее значение), предварительно оценённые – 1 балл (минимальное значение) [86].

Наличие лицензии на недропользование

Наличие лицензии на недропользование в пределах отвода, границы которого расположены на территории земельного участка, может оказывать существенное влияние на его стоимость, так как юридически существенно значимо. Данный фактор является следующим по интенсивности за основными физическими параметрами, ему присваивается ранг 4 [86].

По фактору наличия лицензии на недропользовании можно выделить три состояния, по которым баллы присваиваются равномерно: имеется – 7 баллов (максимально возможно значение), находится на стадии оформления – 4 балла (среднее значение), отсутствует – 1 балл (минимальное значение) [86].

Уровень развития нефтедобывающей отрасли в районе расположения

Данный фактор определяет транспортные условия по доставке грузов и сбыту продукции. Фактору присвоен ранг 3, так как величина издержек по созданию необходимой инфраструктуры в случае ее отсутствия, учитывая значительные расстояния, может быть очень значительной, соответственно, отсутствие инфраструктуры является негативным фактором [86].

Уровень развития нефтедобывающей отрасли и сопутствующей инфраструктуры оценивается экспертно на основании данных из открытых информационных источников, в том числе путем территориального сопоставления с разрабатываемыми месторождениями, инфраструктуру которых можно использовать до рассматриваемого. Баллы присваиваются экспертно на уровне 1 балла при отсутствии инфраструктуры для обеспечения деятельности, 2 баллов для низкого уровня развития отрасли и сопутствующей инфраструктуры, 3-5 баллов при среднем развитии, 6 баллов при высоком уровне развития и 7 баллов при очень высоком уровне развития [86].

Климатические условия

Климатические условия, по мнению автора, являются следующим фактором, ему присваивается ранг 2. Климатические условия определяют издержки геологоразведки и добычи [86].

Балльный показатель присваивается экспертно на основании суждения, что чем благоприятнее климатические условия, тем выше балл.

Наиболее трудными являются условия добычи полезных ископаемых на морских шельфах, таким участкам присваивается балл 1 на уровне минимального значения. Арктический климатический пояс так же характеризуется сложными климатическими условиями, ему присваивается следующий балл – 2, затем 3 балла присваивается субарктическому климатическому поясу. В условиях континентального климата условия благоприятны и балл присваивается на уровне среднего значения в размере 4

баллов. В случае наличие особо благоприятных климатических условий значение может быть присвоено на высоком уровне 5-7 баллов [86].

Социально-экономические условия

Следующим фактором, по мнению автора, являются социально-экономические условия, которым присваивается ранг 1. Данные условия определяются в том числе географическим расположением по отношению к населенным пунктам, жители которого могут обеспечить рабочей силой геологоразведку и добычу полезных ископаемых [86].

Балл присваивается экспертно на основании суждения о том, что чем дальше расположен населенный пункт – тем ниже балл и наоборот:

- 1 балл – в случае отсутствия подъезда к населенным пунктам (например, условия непроходимых топей и т.п.) – на минимальном уровне;
- 2 балла – при значительном удалении от населенных пунктов;
- 4 балла – при среднем удалении от населенных пунктов;
- 6 баллов – при малом удалении от населенных пунктов;
- 7 баллов – на уровне максимального значения при возможности организации жилья в непосредственной близости для значительного количества людей [86].

Балл с учетом ранга определяется путем умножения балла на вес (интенсивность) фактора, которому он присвоен. Балльный показатель с учетом ранга равен отношению суммы баллов с учетом ранга к максимально возможной сумме баллов.

Балльный показатель с учетом ранга предназначен для корректировки среднестатистического объекта (превышение рентабельности по которому используется в определении стоимости) к оцениваемому объекту. Так как превышение рентабельности для деятельности по добыче полезных ископаемых определено по усредненным данным, целесообразно принять, что месторождения, которые эксплуатируются предприятиями, по которым

определяется рентабельность в нефтегазовой отрасли, усредненно являются среднестатистическими и соответствуют среднему итоговому баллу с учетом ранга.

Если по всем факторам стоит средний балл 4, то сумма баллов с учетом ранга для среднестатистического объекта составит 4, а балльный показатель среднестатистического объекта с учетом ранга составит 0,5714.

Коэффициент, приводящий характеристики среднестатистического объекта к оцениваемому, составит:

$$K_{\text{бпр}} = \frac{\text{БПР}_{\text{оо}}}{\text{БПР}_{\text{со}}} - 1, \quad (3)$$

где:

- $K_{\text{бпр}}$ – коэффициент балльного показателя с учетом ранга, учитывающий индивидуальные характеристики объекта;
- $\text{БПР}_{\text{оо}}$ – балльный показатель с учетом ранга оцениваемого объекта;
- $\text{БПР}_{\text{со}}$ – балльный показатель с учетом ранга среднестатистического объекта.

3.5. Определение приводящего коэффициента для земельных участков для добычи полезных ископаемых

Превышение рентабельности деятельности по добычи полезных ископаемых над рентабельностью иных отраслей промышленности приводит стоимость промышленных земельных участков к стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, однако не учитывает индивидуальные характеристики объектов, для учета которых необходимо ввести балльный показатель с учетом ранга, методика определения которого представлена выше.

Таким образом, коэффициент для земельных участков для добычи полезных ископаемых ($K_{\text{дпи}}$) при переходе от удельного показателя стоимости земельных участков категории земельных промышленности и

иного назначения для размещения промышленных объектов широкого назначения можно определить по формуле:

$$K_{\text{дпи}} = P_p \times (1 + K_{\text{бпр}}), \quad (4)$$

где:

- $K_{\text{дпи}}$ - коэффициент для земельных участков для добычи полезных ископаемых;
- P_p –превышение рентабельности деятельности по добычи полезных ископаемых над рентабельностью иных отраслей промышленности;
- $K_{\text{бпр}}$ – балльный показатель с учетом ранга, отражающий индивидуальные характеристики объекта.

3.6. Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельных участков с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых

Проанализировав и структурировав используемые компоненты и логику расчетов, основополагающую формулу предлагаемой методики можно представить как:

$$УП_{\text{дпи}} = УП_{\text{пром}} \times (1 + K_{\text{дпи}}), \quad (5)$$

где:

- $УП_{\text{дпи}}$ - удельный показатель стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых;
- $УП_{\text{пром}}$ - удельный показатель стоимости земельных участков категории земельных промышленности и иного назначения для размещения промышленных объектов широкого назначения;
- $K_{\text{дпи}}$ - коэффициент для земельных участков для добычи полезных ископаемых [85].

3.7. Выводы

В ходе проведения исследования была разработана уникальная методика по определению стоимости промышленных земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых.

Разработанная методика позволяет учесть высокую доходность деятельности, осуществляемой на земельных участках рассматриваемого вида разрешенного использования. По мнению автора, обоснованному на проведенных расчетах, доходность (рентабельность) деятельности по добыче полезных ископаемых в целом выше доходности иных видов промышленной деятельности. Данное обстоятельство оказывает влияние на стоимость земельных участков, которые являются одним из базисов для осуществления деятельности по добыче полезных ископаемых.

Кроме того, разработанная методика позволяет учитывать индивидуальные характеристики месторождений, границы отвода которых расположены в границах земельных участков, что повышает точность определения стоимости земли.

Автором сформулирована технология применения методики по всем ее этапам, начиная с подготовительных работ и до получения конечного результата. При этом алгоритм действий по оценке на каждом этапе имеет несколько вариантов, которые предложены и описаны автором. Таким образом, методика является универсальной и может быть применена в различных условиях, что является преимуществом методики.

Далее представлена технологическая схема разработанной методики, применимая как для индивидуальной, так и для массовой оценки (Рисунок 3.1.).

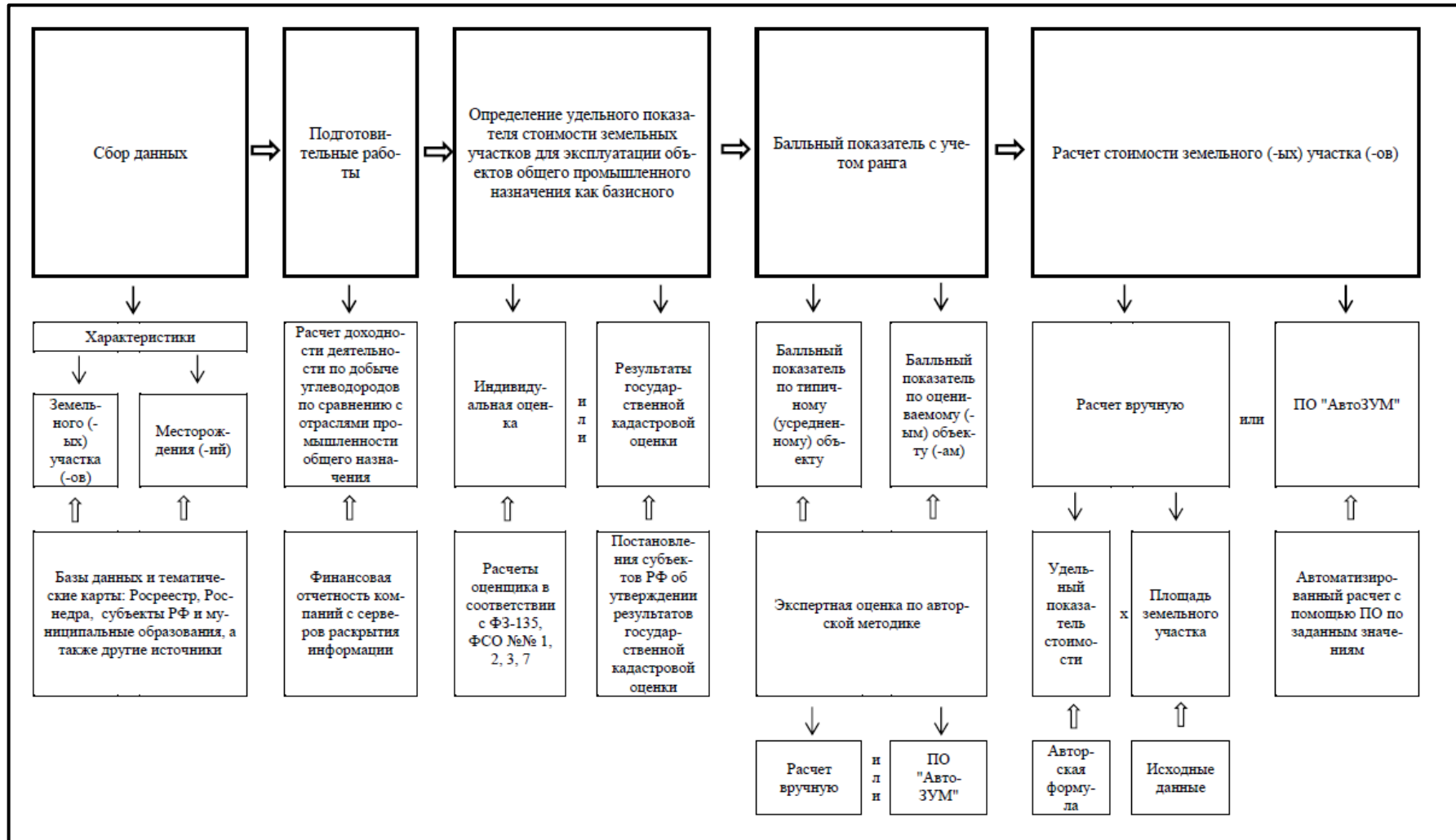


Рисунок 3.1. Технологическая схема расчета стоимости земельного (-ых) участка (-ов) согласно разработанной методике

Раздел 4. Программное обеспечение методики определения стоимости земельных участков категории земель промышленного и иного назначения с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых «АвтоЗУМ»

4.1. Автоматизированная система для определения стоимости земельных участков

Разработанная методика предназначена как для массовой, так и для индивидуальной оценки земельных участков категории земель промышленного и иного назначения с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых.

Современные условия, обусловленные постоянным научно-техническим прогрессом, предрасполагают к автоматизации различных процессов [87].

На момент проведения диссертационного исследования Обществом с ограниченной ответственностью «Группа комплексных решений» разработана программа для электронно-вычислительных машин «Автоматизированная система оценки недвижимости». Данная программа представляет собой инструмент для автоматизации работ, проводимых при кадастровой (массовой) оценке объектов недвижимости и включает в себя модули для кадастровой оценки земель различных категорий и объектов капитального строительства.

Несмотря на очевидные плюсы существующей программы, в ней отсутствуют возможности для учета специфических ценообразующих факторов для земельных участков с видом разрешенного использования для добычи полезных ископаемых.

В связи с этим автор считает целесообразным разработать автоматизированную систему оценки земельных участков категории земель промышленного и иного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Создание такой автоматизированной системы позволит упростить и ускорить процесс массовой оценки, а также свести к минимуму

количество технических ошибок, которые могут возникать в процессе оценки под влиянием человеческого фактора (опечатки, ошибки в расчетах и т.п.) [87].

Следует отметить, что автоматизированная система оценки должна включать в себя несколько функциональных блоков:

- кадровое обеспечение (включая оценщиков, кадастровых инженеров, программистов, специалистов по документообороту, юристов и др.);
- интеграция сведений из баз данных различных ведомств (Росреестр, Роснедра и др.);
- программное обеспечение.

Автором разработано программное обеспечение, которое может входить в состав такой автоматизированной системы, - «АвтоЗУМ» (автоматизированная система оценки земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, или автоматизированная система оценки земельных участков месторождений).

4.2. Программное обеспечение «АвтоЗУМ»

Программное обеспечение «АвтоЗУМ» создано автором на основе разработанной методики оценки в рамках индивидуальной оценки. Для решения специальных технических вопросов в части создания программного обеспечения автором был привлечен специалист в области информационных технологий Свительский Михаил Юрьевич, ведущий инженер ГНЦ РФ ФГУП «НАМИ» (ранее руководитель направления АО «ФЦНИВТ «СНПО «Элерон»).

Программное обеспечение «АвтоЗУМ» является программой для ЭВМ (электронно-вычислительных машин). Программой для ЭВМ является представленная в объективной форме совокупность данных и команд, предназначенных для функционирования ЭВМ и других компьютерных устройств в целях получения определенного результата, включая

подготовительные материалы, полученные в ходе разработки программы для ЭВМ, и порождаемые ею аудиовизуальные отображения [24, ст. 1261].

Правообладатель в течение срока действия исключительного права на программу для ЭВМ или на базу данных может по своему желанию зарегистрировать такую программу или такую базу данных в федеральном органе исполнительной власти по интеллектуальной собственности [24, ст. 1262]. В связи с тем, что разработчиками предполагается возможная доработка и усовершенствование программного обеспечения «АвтоЗУМ» на момент проведения исследования регистрация данной программы не производилась. Правообладателями программного обеспечения являются Свительская Маргарита Александровна (ИНН: 774327064250) и Свительский Михаил Юрьевич (ИНН: 772424510002).

Программное обеспечение «АвтоЗУМ» разработано в среде Microsoft Visual Basic. Программное обеспечение написано на языке программирования Visual Basic. При создании программного обеспечения использовались принципы объектно-ориентированного программирования [87].

Создание программного обеспечения состояло из следующих этапов:

- 1) трансформация методики оценки стоимости земельных участков месторождений в алгоритм расчетов, соответствующий языку программирования;
- 2) графическая визуализация программного обеспечения сформирована путем ручного расположения окон ввода и вывода данных, исходя из очередности необходимости их заполнения или вывода согласно разработанной методике оценки;
- 3) для каждого элемента ввода данных было присвоено имя и тип, написан обработчик с критериями дальнейшего использования в расчетах;
- 4) для каждого элемента вывода данных было присвоено имя и тип, написан алгоритм расчета соответствующей величины.

Программное обеспечение содержит в себе алгоритмы расчета согласно разработанной методике, не выводимые в поле зрения пользователя. Написаны алгоритмы присвоения баллов по каждому ценообразующему фактору в зависимости от введенного пользователем значения.

Программное обеспечение «АвтоЗУМ» является интуитивно понятным для пользователя, однако, должно сопровождаться специальной инструкцией, содержащей теоретические основы разработанной методики для понимания пользователем механизма расчета, алгоритма определения данных и степени их важности. Автор предполагает, что в качестве данной инструкции может использоваться раздел 3 настоящего исследования. Окончательная инструкция на момент проведения исследования не составлена в связи с предполагаемой дальнейшей доработкой программного обеспечения.

При запуске программного обеспечения «АвтоЗУМ» пользователь вводит название рассматриваемого месторождения и кадастровый номер оцениваемого земельного участка (Рисунок 4.1.) [87].

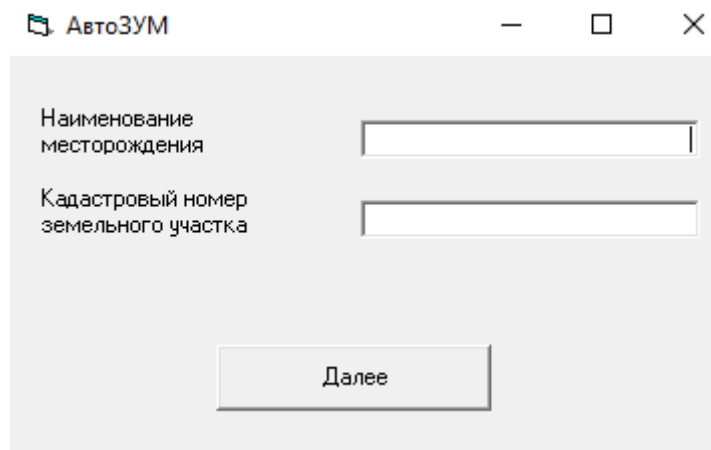
The image shows a screenshot of a software window titled "АвтоЗУМ". The window has a standard Windows-style title bar with minimize, maximize, and close buttons. The main content area is light gray and contains two text input fields. The first field is labeled "Наименование месторождения" and the second is labeled "Кадастровый номер земельного участка". Below these fields is a button labeled "Далее".

Рисунок 4.1. Окно запуска «АвтоЗУМ»

После заполнения полей, идентифицирующих месторождение и земельный участок, пользователю предлагается заполнить сведения об их характеристикам, оказывающих влияние на стоимость и используемых согласно разработанной методике (Рисунок 4.2.) [87].

Авто37М: Месторождение Ватинское, участок № 89:04:0000001:38870

Введите все необходимые данные и нажмите кнопку "Рассчитать"

Исходные данные

Площадь земельного участка, кв.м

Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв.м

Превышение рентабельности, %

Характеристики месторождения

Состав запасов по категориям / размерности месторождения

Ввод данных о составе запасов, млн т

Нет данных о составе запасов

Размерность месторождения

Геологическое строение

Геологическая изученность

Наличие лицензий на недропользование

Уровень развития нефтедобывающей отрасли в районе расположения

Климатические условия

Социально-экономические условия

Рассчитать

Очистить данные

Рисунок 4.2. Ввод исходных данных

Таким образом, пользователь вводит в качестве исходных данных площадь земельного участка, базовый удельный показатель стоимость и превышение рентабельности.

При заполнении характеристик месторождения в части состава запасов по категориям или размерности месторождения пользователю предоставляется выбор: ввести точные данные об объеме запасов по каждой категории углеводородов при наличии у него таких сведений, либо охарактеризовать размерность месторождения исходя из общего объема запасов. Пользователем может быть заполнен только один тип данных - либо о составе запасов, либо о размерности месторождения (Рисунок 4.3.) [87].

Состав запасов по категориям / размерность месторождения

Ввод данных о составе запасов, млн т
 Нет данных о составе запасов

А
 В
 С1
 С2
 С3
 Д1
 Д2

Размерность месторождения

- не выбрано
- уникальное (более 300 млн т нефти)
- крупное (от 30 до 300 млн т нефти)
- среднее (от 3 до 30 млн т нефти)
- мелкое (от 1 до 3 млн т нефти)**
- очень мелкое (менее 1 млн т нефти)

Рисунок 4.3. Ввод данных о составе запасов по категориям / размерности месторождения

Далее программное обеспечение предлагает пользователю определить характеристики месторождения по оставшимся критериями путем выбора в ниспадающем меню (Рисунок 4.4.) [87].

Геологическое строение
 Геологическая изученность
 Наличие лицензии на недропользование
 Уровень развития нефтедобывающей отрасли в районе расположения
 Климатические условия
 Социально-экономические условия

Рисунок 4.4. Выбор значений характеристик месторождения

После ввода всех необходимых для расчета данных программное обеспечение осуществляет расчет согласно математическим алгоритмам разработанной методики и выводит в качестве результата расчетов стоимость 1 кв. м оцениваемого земельного участка и стоимость оцениваемого земельного участка в рублях (Рисунок 4.5.) [87]. При повторении расчетов на персональном вычислительном устройстве (калькуляторе) или с

использованием MS Excel возможны расхождения в пределах +/-1%, обусловленные особенностями округления величин при использовании различных технических средств для проведения расчетов.

АвтоЗУМ: Месторождение Ватинское, участок № 86:04:0000001:36870

**Удельный показатель стоимости 169,38 руб./кв. м;
Стоимость земельного участка 80861643,91 руб.**

Рисунок 4.5. Вывод результата

Программное обеспечение «АвтоЗУМ» в текущей версии предназначено для индивидуальной оценки земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. На текущем этапе разработки программного обеспечения необходим ввод пользователем данных о базовом показателе стоимости и превышении рентабельности деятельности по добыче углеводородов над деятельностью общего промышленного назначения [87].

4.3. Выводы

Для оптимизации процесса оценки необходимы современные технические решения, в том числе автоматизированные системы оценки и программное обеспечение оценки. В связи с отсутствием на дату исследования программного обеспечения, позволяющего реализовывать разработанную автором методику, автор разработал программное обеспечение «АвтоЗУМ». Программное обеспечение «АвтоЗУМ» в разработанной в рамках диссертационного исследования версии предназначено для индивидуальной оценки земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Необходимо отметить, что программное обеспечение может быть в дальнейшем доработано для массовой оценки земельных участков, а также для расчета базового показателя стоимости при подключении программного обеспечения к

необходимым базам данных, таким как: база данных Росреестра с перечнем и характеристиками рассматриваемой группы земельных участков, а также сведениями об удельных показателях кадастровой стоимости по 2-й группе земельных участков категории земель промышленного и иного назначения, база данных Роснедр с характеристиками месторождений. Таким образом, дальнейшее развитие программного обеспечения «АвтоЗУМ» должно осуществляться при поддержке соответствующих ведомств, а также технических специалистов в области информационных технологий [87].

Перспективы развития и практическая значимость программного обеспечения «АвтоЗУМ» высоки, так как программное обеспечение позволит проводить автоматизированную оценку земельных участков для добычи полезных ископаемых по проверяемой вручную методике расчета, исключая технические ошибки под влиянием человеческого фактора и иные погрешности в расчетах [87].

Раздел 5. Сравнительный анализ результатов исследования и действующей кадастровой оценки

В Приложении А приведены расчеты балльных показателей нескольких месторождений, по которым в рамках исследования рассчитывается удельный показатель стоимости.

В нижеследующей таблице представлены сводные результаты расчетов (Таблица 5.1.).

Таблица 5.1. Расчет удельных показателей стоимости земельных участков для обустройства месторождений

№ п. п.	Наименование месторождения	Муниципальный район	Балльный показатель (БП _{оо})	Коэффициент балльного показателя (К _{бпр})	Коэффициент для земельных участков в для добычи полезных ископаемых (К _{дпи})	Удельный показатель стоимости земельных участков категории промышленности и иного назначения для размещения промышленных объектов широкого назначения (УП _{пром})	Удельный показатель стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых (УП _{дпи})
1	Ватинское	Нижевартовский	0,6122	0,0715	0,0899	156,55	170,62
2	Северное	Нижевартовский	0,6480	0,1340	0,0951	156,55	171,44
3	Тюменское	Нижевартовский	0,6480	0,1340	0,0951	156,55	171,44
4	Новомолодежное	Нижевартовский	0,7551	0,3215	0,1109	156,55	173,91
5	Аганское	Нижевартовский	0,7194	0,2590	0,1056	156,55	173,09

По итогам сравнительного анализа полученных в ходе исследования результатов и удельных показателей кадастровой стоимости можно заключить, что результаты кадастровой оценки преимущественно занижены (Таблица 5.2.).

Таблица 5.2. Сравнительный анализ результатов исследования и удельных показателей кадастровой стоимости

№ п.п.	Наименование месторождения	Количество участков, шт.	Минимальное отклонение, %	Максимальное отклонение, %	Среднее отклонение, %	Медианное отклонение, %
1	Ватинское	289	-16,48%	90,17%	27,17%	10,00%
Распределение величин отклонений по Ватинскому месторождению						
<p>The chart displays the distribution of deviation values for the Vatin deposit. The x-axis represents deviation percentages from -40.00% to 100.00% in 20% increments. The y-axis represents the percentage of plots from 0.00% to 100.00% in 20% increments. The distribution is highly skewed towards positive deviations, with a peak at 43% (approximately 90% of plots). Other notable deviations include 15%, 29%, 141%, 155%, 169%, 183%, 197%, 211%, 225%, 239%, 253%, 267%, 281%, 295%, 309%, and 323%.</p>						
2	Северное	10	-8,55%	91,09%	45,55%	48,41%
Распределение величин отклонений по Северному месторождению						

№ п.п.	Наименование месторождения	Количество участков, шт.	Минимальное отклонение, %	Максимальное отклонение, %	Среднее отклонение, %	Медианное отклонение, %
3	Тюменское	47	-17,91%	48,41%	21,18%	23,46%
<p>Распределение величин отклонений по Тюменскому месторождению</p>						
4	Новомолодежное	38	-7,94%	93,83%	35,21%	37,49%

№ п.п.	Наименование месторождения	Количество участков, шт.	Минимальное отклонение, %	Максимальное отклонение, %	Среднее отклонение, %	Медианное отклонение, %
Распределение величин отклонений по Новомолодежному месторождению						
5	Аганское	175	-7,67%	115,28%	11,36%	11,59%
Распределение величин отклонений по Аганскому месторождению						

В среднем отклонение составляет порядка 30%. Разброс величин отклонений обусловлен различным подходом к группировке земельных участков по виду разрешенного использования. Подробный механизм расчета в отчете об определении кадастровой стоимости не представлен, однако, проанализировать группировку можно по одинаковым удельным показателям кадастровой стоимости. Автор по виду разрешенного использования выделяет участки, непосредственно эксплуатируемые для разработки месторождений, т.е. добычи полезных ископаемых, однако, представленные в фонде данных государственной кадастровой оценки формулировки видов разрешенного использования могут позволять неоднозначное толкование, что может быть оказано негативное влияние в рамках настоящего исследования на величины отклонений.

Следует подробно остановиться на причинах столь разных величин отклонений. Данное обстоятельство обусловлено группировкой при проведении государственной кадастровой оценки по подвидам разрешенного использования и разным удельным показателям кадастровой стоимости для земельных участков непосредственно под нефтедобывающими или разведывающими скважинами и под объектами вспомогательного назначения. Причем ввиду ограниченного объема информации, доступ к которой открыт, не всегда прослеживается принцип деления на подгруппы. При рассмотрении отдельно друг от друга таких участков общая логика их группировки понятна, однако, необходимо учитывать, что данные земельные участки ценны именно в комплексе для добычи полезных ископаемых и невозможна эксплуатация скважины без подведенного электричества. Автор считает целесообразным группировать участки по месторождениям, а не по назначениям, так как функционирование всей добывающей системы невозможно без отдельных составляющих вспомогательного назначения.

Необходимо отметить, что результаты исследования нельзя признать абсолютно точными ввиду ограниченного объема информации у автора о характеристиках, рассматриваемых месторождений и земельных участков.

При применении данной методики в реальных условиях будет предоставлена конфиденциальная информация, и точность расчетов в связи с этим повысится. Результаты исследования могут быть уточнены при использовании закрытой информации о характеристиках месторождений, фактическом использовании земельных участков и т.п.

В целом же с учетом погрешностей проведенное исследование позволяет судить о возможном успешном применении предлагаемой методики.

Целесообразно проанализировать возможное изменение налогооблагаемой базы в случае определения кадастровой стоимости по разработанной методике. Как показывает проведенный анализ изменение налогооблагаемой базы и соответственно доходов бюджета может быть существенным и зависит от распределения площадей земельных участков по видам разрешенного использования (Таблица 5.3.).

Таблица 5.3. Анализ возможного изменения налогооблагаемой базы

№ п.п.	Наименование месторождения	Количество участков, шт.	Общая площадь, кв. м	Общая кадастровая стоимость, тыс. руб.	Общая стоимость по результатам исследования, тыс. руб.	Отклонение общей стоимости по результатам исследования, %
1	Ватинское	289	10 132 560,00	1 664 407,10	1 728 852,15	3,87%
2	Северное	10	1 106 525,00	105 724,52	189 707,49	79,44%
3	Тюменское	47	1 519 942,00	233 468,45	260 585,51	11,61%
4	Новомолодежное	38	900 970,00	110 069,87	156 685,20	42,35%
5	Аганское	175	10 489 600,00	1 782 605,06	1 815 605,85	1,85%

Вывод: Проведены экспериментальные расчеты и сравнение полученных результатов с действующими показателями кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, расположенных в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре. Полученные результаты отличаются в среднем на 30% от действующей кадастровой стоимости, что обусловлено более тщательным учетом доходности объектов исходя из их назначения по сравнению с

кадастровой оценкой. Разработанная методика позволит провести оптимизацию налогооблагаемой базы земельных участков для добычи полезных ископаемых.

Заключение

Настоящее исследование представляет собой законченную научно-квалификационную работу. На основе научно-методологических (теоретических) знаний и выводов, логических рассуждений и практических исследований автор решил актуальную задачу по возможному методу определения кадастровой или рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых.

Основные научные и практические результаты заключаются в следующем:

- 1) проанализирована существующая нормативно-правовая и методическая база по оценке земельных участков и месторождений полезных ископаемых (углеводородов), выявлены отсутствие точных указаний к процессу проведения оценки рассматриваемой группы объектов и необходимость разработки методики по кадастровой и/или рыночной оценке земельных участков промышленного назначения, предназначенных для добычи полезных ископаемых;
- 2) рассмотрены основные проблемы процесса проведения государственной кадастровой оценки и предложены пути оптимизации;
- 3) выявлено отсутствие учета доходности от использования земель для добычи полезных ископаемых в процессе установления действующей кадастровой стоимости;
- 4) доказано систематическое превышение доходности деятельности по добыче полезных ископаемых над иной промышленной деятельностью и сформирован алгоритм расчета превышения доходности деятельности по добыче полезных ископаемых по сравнению с иной более распространенной производственной деятельностью;

5) с помощью модифицированного метода анализа иерархий установлен состав факторов стоимости рассматриваемого вида земель для учета индивидуальных характеристик участков и обоснованы степени влияния выбранных факторов с учетом их экономического влияния;

6) разработаны алгоритмы определения значений факторов путем экспертной балльной оценки;

7) разработана комплексная методика и соответствующая технология по определению стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых, позволяющая учесть высокую доходность деятельности, осуществляемых на таких участках как базисах;

8) проведен сравнительный анализ с действующей кадастровой оценкой, демонстрирующий эффективность результатов, полученных по разработанной методике, и подтверждающий преимущества разработанной методики для определения кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых.

Апробация разработанной методики показала следующие достоинства ее применения:

1) простые и четко сформулированные алгоритмы действий по проведению оценки.

2) возможность учета более высокой доходности от использования земель для добычи полезных ископаемых по сравнению с существующими решениями на единой основе при проведении массовой оценки.

3) возможность группировки земельных участков по границам отводов месторождений с целью унификации их индивидуальных характеристик.

4) возможность экспертной оценки влияния ценообразующих факторов объектов путем присвоения баллов на основании как информации, представленной в открытом доступе, так и более детальной конфиденциальной информации.

5) прозрачность логики расчетов позволяет проверить ее и понять заинтересованному пользователю.

6) возможность применения методики при проведении массовой оценки путем группировки объектов, а также возможность детальной индивидуальной оценки с объективными трудозатратами.

Библиографический список

1. Алтынов А.Е., Банколе Б.Э.У., Дручинин С.С., Зверев А.Т., Жуковский А.Ю., Илюшина Т.В., Лелюхина А.М., Новоселова Ж.Г., Ноздрачев В.А., Стыценко Е.А., Хабарова И.А., Современные проблемы отвода, использования и учета земель, Москва: Издательство «Русайнс», 2017. – стр. 170;
2. Ампилов Ю. П., Стоимостная оценка недр, Москва: Геоинформамарк, 2011. – 408 с.;
3. Ахметов О.А., Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости [Электронный ресурс] // Актуальные вопросы оценочной деятельности. – 2001. — Режим доступа: http://msurvey.ru/valuer_metod_3_08.html;
4. Бандурин В.В., Кузнецов В.Ю., Управление государственной собственностью в условиях переходной экономики, Москва: Наука и экономика, 1999. - 151 с.;
5. Барков М.В., Оценка земли: экологический аспект [Электронный ресурс] // Городская ландшафтная индустрия. – Режим доступа: <http://www.landindustry.ru/content/view/637/136/>;
6. Безруков В.Б., Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография / В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В. Пылаева, Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. – 155 с.;
7. Блюмин С.Л., Модели и методы принятия решений в условиях неопределенности / С.Л. Блюмин, И.А. Шуйкова. – Липецк: ЛЭГИ, 2001. – 138 с.;
8. Бочаров В.В., Финансовый анализ (2-е издание), Санкт-Петербург: Питер Пресс, 2009. – 240 с.;
9. Булычева Н.В., Оценка рыночной стоимости земли методом массовой оценки (проблемы, модельное и информационное обеспечение) / Н.В. Булычева, О.М. Пахомова, В.П. Федоров // Проблемы недвижимости:

электронный журнал, №4, Санкт-Петербург: Межотраслевой институт повышения квалификации кадров СПбГТУ, 1999;

10. Быкова Е. Н., Экологическая обстановка территории – важный фактор оценки земли // Инженерный вестник Дона, № 4, Т 1, 2012. – с. 1 – 10;

11. Быкова Е. Н., Отвод земель под предприятия горной промышленности // Записки Горного института, № 1, Т 199, 2012. - с. 314 – 319;

12. Быкова Е. Н., Опыт оценки земель в Германии // Записки Горного института, № 1, Т 204, 2013. – с. 167 – 170;

13. Быкова Е. Н., Сафиуллина А. Ф., Отвод земель под объекты нефтяного комплекса: проблемы и перспективы // Маркшейдерия и недропользование, № 6, Т 64, 2014. - с. 63 – 66;

14. Быкова Е. Н., Господариков А. П., Морозов А. В., Аналитический аппарат для оценки пространственных условий при формировании земельных участков на основе потенциальной эффективности территории // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка», № 6, 2016. – с. 38 – 43;

15. Быкова Е.Н., Сидельникова О.И., Сколько стоит промышленный участок в зоне ограниченного режима использования? // Материалы Одиннадцатого Всероссийского форума студентов, аспирантов и молодых ученых: Наука и инновации в технических университетах, Санкт-Петербург: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», 2017. – с. 90-91;

16. Быкова Е.Н., Ретроспективы и современное развитие массовой оценки земель России // Вестник факультета землеустройства Санкт-петербургского государственного аграрного университета №4, Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, 2018. – с. 13-17;

17. Быкова Е.Н., Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика, Санкт-Петербург: Издательство «Лань», 2018. – с. 240;
18. Ванданимаева О.М., Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс], Москва: Московская финансово-промышленная академия, 2005. – Режим доступа: <http://www.refmag.ru/done/1/k/990202.htm>;
19. Варламов А.А., Земельный кадастр: в 6 т., Т. 4, Москва: Колосс, 2006. - 463 с.;
20. Варламов А.А., Земельный кадастр: в 6 т. Т.5: Оценка земли и иной недвижимости: Учебник для вузов / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. - Москва: Колосс, 2006. – 265 с.;
21. Вессели Р., Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения – российский и зарубежный опыт / Р. Вессели, А. Ланкин // Экономические стратегии, №2, 2008. - с. 124–131;
22. Волков С.Н., Землеустройство. Том 7. Землеустройство за рубежом, Москва: Колосс, 2005 г. - 408 с.;
23. Геологическая энциклопедия, электронный ресурс, режим доступа: http://dic.academic.ru/contents.nsf/enc_geolog;
24. Гражданский кодекс Российской Федерации от 18.12.2006 N 230-ФЗ;
25. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., Оценка стоимости недвижимости, Москва: Интерреклама, 2003. – 699 с.;
26. Грибовский С.В., Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости / С.В. Грибовский, И.Н. Анисимова, Н.П.Баринов // Вопросы оценки, №2, Москва: Российское общество оценщиков, 2004. - с. 2-15;
27. Группа компаний МК ЛОГИСТИК, данные о Ватинском месторождении // электронный ресурс, режим доступа: http://mklogistic.ru/vatinskoe_mestorojdenie;
28. Гостева Е.Д., Виды и методы расчёта поправок при использовании сравнительного подхода для оценки углеводородных

месторождений, электронный научный журнал «Нефтегазовое дело», №2, 2011. - с. 384-400, режим доступа: http://ogbus.ru/authors/Gosteva/Gosteva_1.pdf ;

29. Гудков П.А., Методы сравнительного анализа, Пенза: Изд-во Пенз. гос. ун-та, 2008. – 81 с.;

30. Дунаев В.Ф., Экономика предприятий нефтяной и газовой промышленности, Москва: Нефть и газ, 2006.– 352 с.;

31. Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 «О недрах»;

32. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ;

33. Информационный портал Нефтянники. Нефть и газ, данные о Северном месторождении, электронный ресурс, режим доступа: http://www.nftn.ru/oilfields/russian_oilfields/khanty_mansijskij_ao/severnoe/6-1-0-917;

34. Информационный портал Нефтянники. Нефть и газ, данные о Новомолодежном месторождении, электронный ресурс, режим доступа: http://www.nftn.ru/oilfields/russian_oilfields/khanty_mansijskij_ao/novomolodezhnoe/6-1-0-111;

35. Информационный портал Нефтянники. Нефть и газ, данные об Аганском месторождении, электронный ресурс, режим доступа: http://www.nftn.ru/oilfields/russian_oilfields/khanty_mansijskij_ao/aganskoe/6-1-0-79;

36. Калабухов, Г.А. Применение метода анализа иерархий при оценке городских земель / Г.А. Калабухов, Ю.Н. Галкина // Земельный вестник России. – 2005. – №3-4. – С.34-42;

37. Карта горючих полезных ископаемых [Электронный ресурс] // Всероссийский научно-исследовательский геологический институт им. А.П. Карпинского, режим доступа: http://www.vsegei.ru/ru/info/gisatlas/ufo/khanty-mansiysky_ao/f_13_PI_goryuch.jpg;

38. Категории запасов, перспективных и прогнозных ресурсов нефти и газа и их назначение, электронный ресурс, режим доступа: <http://oilloot.ru/component/content/article/77-geologiya-geofizika-razrabotka-neftyanykh-i-gazovykh-mestorozhdenij/385-kategorii-zapasov-perspektivnykh-i-prognoznykh-resursov-nefti-i-gaza-i-ikh-naznachenie>, 2011 г.;

39. Коробов В.Б., Сравнительный анализ методов определения весовых коэффициентов «влияющих факторов» / В.Б. Коробов // Социология. - 2005. – №20. – С. 12-20;

40. Коростелев С.П., Кадастровая оценка недвижимости, Москва: Маросейка, 2010 г. – 356 с.;

41. Коротеева, Л.И. Методика комплексного целевого зонирования при кадастровой оценке городских территорий // Земельный вестник России, №1 (5), 2001. - с. 9-11;

42. Лелюхина А.М., Технология оценки городских земель. Учебное пособие. - М.: МИИГАиК, 2000;

43. Лелюхина А.М., Об учете факторов стоимости для целей массовой оценки городских территорий //Известия высших учебных заведений: Геодезия и аэрофотосъемка, №6, Москва: Московский государственный университет геодезии и картографии, 2008. – стр. 89-90;

44. Лелюхина А.М., Федорова Ю.М., Определение стоимости промышленных земельных участков //Известия высших учебных заведений: Геодезия и аэрофотосъемка, №4, Москва: Московский государственный университет геодезии и картографии, 2012. – стр. 111-116;

45. Лелюхина А.М., Михеев А.В., Рудаков Г.В., Методика комплексной кадастровой оценки городских территорий // Сборник материалов научно-практической конференции УРБИС-97 МАРХИ, Москва, 1997. – с. 122-129;

46. Лелюхина А.М., Свительская М.А., Международный опыт ведения кадастра, как основы налогообложения недвижимости // Сборник научных трудов «Региональная экономика, инвестиции, инновации,

социально-экономическое развитие: теория, методология и концепция модернизации», Издательский дом «Научное обозрение», г. Москва, 2013. – с. 7-20;

47. Лелюхина А.М., Свительская М.А., Проблемы учета качественных характеристик объектов недвижимости на этапе формирования перечня объектов при государственной кадастровой оценке, Приложение к журналу известия вузов «Геодезия и аэрофотосъемка» «Сборник статей по итогам научно-технических конференций, выпуск 7 (в двух частях), часть II, Москва», г. Москва, 2014 г. (в рамках Международной научно-технической конференции «Геодезия, картография, кадастр – современность и перспективы», 27-28 мая 2014 г.) – с. 19-21;

48. Лелюхина А. М., Литвиненко М. В., Миклашевская О. В., Сравнительный анализ основ налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации и зарубежных странах //Известия высших учебных заведений: Геодезия и аэрофотосъёмка, Том 79, №11, Москва: Московский государственный университет геодезии и картографии, 2018. – стр. 60-63;

49. Лепихина О.Ю., Определение весов ценообразующих факторов кадастровой стоимости земель многоэтажной жилой застройки методом анализа сетевых структур (на примере города Мончегорска) [Электронный ресурс] / // Журнал Вестник Самарского государственного экономического университета, № 78, 2011. - с. 54-60, режим доступа: <http://vestnik.sseu.ru/index.php?cnt=1&idv=145>;

50. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ;

51. Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ № 358 от 07 июня 2016 г. и вступили в силу с 01 ноября 2016 г. (ред. Приказа Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 225);

52. Морозов А.В., Быкова Е.Н., Производительный потенциал как основа определения категории земель // Материалы Двенадцатого

Всероссийского форума студентов, аспирантов и молодых ученых: Наука и инновации в технических университетах, Санкт-Петербург: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», 2018. – с. 148-150;

53. Налоговый кодекс Российской Федерации от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ;

54. Независимый нефтегазовый портал НефтьГазИнформ, данные о Ватинском месторождении, электронный ресурс, режим доступа: <http://oilgasinform.ru/science/fields/vatinskoe/>;

55. Нестеровский Е.А., Кадастр земель зарубежных стран, Минск: ИВЦ Минфина, 2007. - 288 с.;

56. Ногин В.Д., Принятие решений при многих критериях, Санкт-Петербург: Издательство «ЮТАС», 2007. - 104 с.;

57. Осипов А.Л., Рапоцевич Е.А., Экономико-математические методы в управлении, Новосибирск: СибАГС, 2007. – 160 с.;

58. Отчет об оценке № 141101 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры» по состоянию на 22 января 2014 г., режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO;

59. Паршин А.А., Кадастровая оценка земель на основе метода анализа иерархий // автореф. дис. канд. экон. наук: 08.00.05/ Пермь, 2000. – 21 с.;

60. Петров В.И., Оценка стоимости земельных участков, Москва: КноРус, 2012 г. – 264 с.;

61. Постановление Совмина СССР от 08 апреля 1983 г. N 299 «Об утверждении Классификации запасов месторождений, перспективных и прогнозных ресурсов нефти и горючих газов»;

62. Постановление Правительства Российской Федерации от 08 апреля 2000г. № 316 « Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»;

63. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»;

64. Постановление Правительства Ханты-мансийского автономного округа – Югры от 26 декабря 2014 г. N 503-п «О результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Ханты-мансийского автономного округа - Югры»;

65. Практическое руководство по проведению оценки активов в рамках проектов, реализуемых с участием ГК «РоснаноТех» (Протокол №8 от 26 ноября 2010 г.), часть 1, режим доступа: <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionId=83&Id=4674&ContId=301>;

66. Приказ МПР РФ от 01 ноября 2005 г. N 298 (ред. От 09 декабря 2008 г.) «Об утверждении Классификации запасов и прогнозных ресурсов нефти и горючих газов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 декабря 2005 г. N 7296);

67. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256 (ред. от 22 октября 2010 г.) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

68. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 255 (ред. от 22 октября 2010 г.) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

69. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

70. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

71. Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299 (ред. от 06 декабря 2016 г.) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

72. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508 (ред. от 22 октября 2010 г., ред. от 22 июня 2015 г.) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)»;

73. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;

74. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 февраля 2017 г. N 74 «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»;

75. Пылаева А.В., Труды научного конгресса 20-го Международного научно-промышленного форума. В 3-х томах: Кадастровая стоимость,

рассматриваемая как вид оценочной стоимости, Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2018. – 347-349 с.;

76. Пылаева А.В., Труды научного конгресса 20-го Международного научно-промышленного форума. В 3-х томах: Методика определения значения факторов стоимости для целей государственной кадастровой оценки, Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2018. – 401-405 с.;

77. Пылаева А.В., Модели и методы кадастровой оценки недвижимости, Москва: Издательство Юрайт, 2017. – 173 с.;

78. Пылаева А.В., Основы кадастровой оценки недвижимости (2-е изд., испр. и доп.), Москва: Издательство Юрайт, 2017. – 139 с.;

79. Пылаева А.В., Труды научного конгресса 18-го Международного научно-промышленного форума: в 3-х томах: Совершенствование организационного механизма кадастровой оценки недвижимости, Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2016. – 403-405 с.;

80. Пылаева А.В., Труды научного конгресса 17-го Международного научно-промышленного форума: в 3-х томах: Влияние вида использования на кадастровую стоимость объектов недвижимости, Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2015. – 488-492 с.;

81. Пылаева А.В., Журнал: Региональная экономика: теория и практика, Практика применения подходов и методов оценки в определении кадастровой стоимости недвижимости, Москва: ООО «Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ», 2015. – 24-33 с.;

82. Свительская М.А., Обзор изменений законодательства в сфере оценочной деятельности в 2014 году // Сборник научных докладов «Интеграция отечественной науки в мировую: проблемы, тенденции и

перспективы», Издательский дом «Научное обозрение», г. Москва, 2014. – с. 145-155;

83. Свительская М.А., Проблемы оценки справедливой стоимости для целей международной финансовой отчетности // Сборник научных докладов «Фундаментальные и прикладные исследования: новое слово в науке», Издательский дом «Научное обозрение», г. Москва, 2016. – с. 19-31;

84. Свительская М.А., Проблемы оценки стоимости и учета ценообразующих факторов при оценке месторождений углеводородов // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, выпуск № 6, г. Москва, 2016. – с. 50-54;

85. Свительская М.А., Методика оценки промышленных земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, Том 61, № 5, г. Москва, 2017. – с. 66-68;

86. Свительская М.А., Технология учета индивидуальных ценообразующих факторов для земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, Том 61, № 6, г. Москва, 2017. – с. 48-51;

87. Свительская М.А., Свительский М.Ю., Программное обеспечение методики определения стоимости земельных участков категории земель промышленного и иного назначения с видом разрешенной использования для добычи полезных ископаемых «АвтоЗУМ» // Материалы международной научно-практической конференции (24 ноября 2017 г.) «Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования», федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «ТЮМЕНСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ», г. Тюмень, ТИУ, 2018 . – с. 117-121;

88. Свительская М.А., Лелюхина М.А., Литвиненко М.В., Механизм оспаривания результатов государственной кадастровой оценки в условиях современных законодательных изменений // Известия высших учебных

заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, Том 62, № 5, г. Москва, 2018. – с. 548-551;

89. Сизов А. П. Мониторинг и охрана городских земель.- Москва: МИИГАиК, 2009 – 264 с.;

90. Сизов А.П., Миклашевская О.В., Роль информационных ресурсов государственного кадастра недвижимости в подготовки и реализации стратегии пространственного развития РФ // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании, Материалы VI Международной научно-практической конференции, посвященной 20-летию кафедры управления проектами и программами. Под ред. В. И. Ресина, Москва: Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, 2016. – с. 328-332;

91. Сизов А.П., Шолудько Д.А., Практическая сущность изменений в законодательстве по кадастровым работам // Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования, Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2016. – с. 238-241;

92. Симионова, Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н.Е. Симионова. – 2-е издание, перераб. и доп. – Ростов н/Д:Феникс, 2010. – 362 с.;

93. Сладкопеевцев С.А. Оценка земель, Москва: МосГУГК, 1996. – 130 с.;

94. Тарасова Н.П., Ермоленко Б.В., Зайцев В.А., Макаров С.В., Оценка воздействия промышленных предприятий на окружающую среду, Москва: БИНОМ, 2012 г. – 230 с.;

95. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, режим доступа: <https://rosreestr.ru/>;

96. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998 г. N 135-ФЗ;
97. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ;
98. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03 июля 2016 г. N 237-ФЗ;
99. Федеральный закон «О регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ;
100. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, перевод с англ. Лаврентьева В.Н., Тихонова О.В., Москва: Дело, 1997. – 480 с.;
101. Хлебович Д.И., Экспертный опрос как инструмент исследования проблем высшего профессионального образования: предпосылки и практика использования // Известия иркутской государственной экономической академии, №6, Иркутск: Байкальский государственный университет, 2013. – с. 12-20;
102. Электронный ресурс Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии, режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>;
103. Ярмоленко А.С., Васильева Е.А., Теория земельной ренты и земельный вопрос в России // Земельный вестник России, №4, 2003.- с. 28-36;
104. Ярмоленко А.С., Оценка стоимости земли в системе доходной недвижимости, Великий Новгород: НовГУ, 2002. – 34 с.;
105. Ярмоленко А.С., Ефимова Г.А., Государственная регистрация, учет и оценка земель. Автоматизация учета в среде автоматизированного комплекса ЕГРЗТ, Великий Новгород, НовГУ, 2008 . - 217 с.;
106. Ярмоленко А.С., Землеустроительная экспертиза в правовом регулировании управления земельными ресурсами // Наука, бизнес, власть - триада регионального развития, сборник статей II Международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург: Частное научно-

образовательное учреждение дополнительного профессионального образования Гуманитарный национальный исследовательский институт «НАЦРАЗВИТИЕ», 2017. – с. 200-212.

Приложение А. Краткое описание рассматриваемых месторождений и расчет балльных показателей

В настоящем приложении приводится описание характеристик месторождений, по результатам оценки которых рассматривается достоверность предлагаемой автором методики. Необходимо отметить, что при расчете балльных показателей автор основывается на данных, представленных в открытых информационных источниках, при этом более точные конфиденциальные данные, недоступные автору, могут привести к другим значениям балльных показателей. Данное обстоятельство обусловлено качеством доступных исходных данных для расчета не снижает достоверность методики.

1. Ватинское месторождение (Таблица А.1.)

Ватинское месторождение, карта кустов которого разбросана на огромной территории, является самым большим по площади среди всех, которые разрабатывает компания-владелец. Расположение Ватинского месторождения довольно благоприятное для разработки - вблизи проходит Северный широтный коридор, рядом расположена ветка железной дороги. Крупный промышленный центр, г. Нижневартовск, находится в 50 километрах к юго-востоку от Ватинского месторождения. Самыми близко расположенными населенными пунктами являются г. Мегион на юге, поселки Покур и Вата, по имени которого назван участок. До Нижневартовска поселок вахтовиков соединен дорогой с бетонным покрытием, которое позволяет осуществлять передвижение людей и грузов независимо от весенне-осенней распутицы. По своим физико-географическим характеристикам район Ватинского месторождения представляет собой сильно заболоченную территорию, которая пересечена множеством мелких ручьев и речек, как и большая часть Западно-Сибирской низменности. Поэтому транспортная доступность обеспечивается в основном вертолетами и с помощью зимних дорог, которые прокладываются при наступлении морозов [27].

Ранг	Вес (интенсивность)	Фактор	Балл						
			1	2	3	4	5	6	7
4	0,143	Наличие лицензии на недропользование							1
3	0,107	Уровень развития нефтедобывающей отрасли в районе расположения				1			
2	0,071	Климатические условия				1			
1	0,036	Социально-экономические условия						1	
Баллы с учетом ранга			0,250	-	-	1,571	-	0,214	2,250
Сумма баллов с учетом ранга			4,286						
Максимально возможная сумма баллов с учетом ранга			7,000						
Балльный показатель объекта с учетом ранга			0,6122						

2. Северное месторождение (Таблица А.2.)

Северное нефтегазоконденсатное месторождение - расположено в Нижневартовском районе Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области. Входит в состав Александровского нефтегазоносного района Васюганской нефтегазоносной области Западно-Сибирской нефтегазоносной провинции. Северное месторождение было открыто в 1965 году, разрабатывается с 1984 года. По величине запасов Северное месторождение относится к средним, по геологическому строению – к сложным. В настоящее время принадлежит компании «Роснефть» [33].

Таблица А.2. Расчет балльного показателя для Северного месторождения

Ранг	Вес (интенсивность)	Фактор	Балл						
			1	2	3	4	5	6	7
7	0,250	Состав запасов по категориям / Размерность месторождения				1			
6	0,214	Геологическое строение		1					
5	0,179	Геологическая изученность							1
4	0,143	Наличие лицензии на недропользование							1

Ранг	Вес (интенсивность)	Фактор	Балл						
			1	2	3	4	5	6	7
3	0,107	Уровень развития нефтедобывающей отрасли в районе расположения				1			
2	0,071	Климатические условия				1			
1	0,036	Социально-экономические условия				1			
Баллы с учетом ранга			-	0,429	-	1,857	-	-	2,250
Сумма баллов с учетом ранга			4,536						
Максимально возможная сумма баллов с учетом ранга			7,000						
Балльный показатель объекта с учетом ранга			0,6480						

3. Тюменское месторождение (Таблица А.3.)

Тюменское нефтегазоконденсатное месторождение расположено Нижневартовском районе Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области Российской Федерации в 100 км к Северо-Востоку от г. Нижневартовск и приурочено к Эй-Еганскому локальному поднятию Нурминско-Александровского нефтегазоносного пояса Западно-Сибирской нефтегазоносной провинции и входит в состав Вартовского нефтегазоносного района Среднеобской нефтегазоносной области. Тюменское месторождение находится в распределённом фонде недр и по величине запасов относится к категории средних, по геологическому строению – к сложным, а по степени промышленной освоенности к разрабатываемым. Лицензия зарегистрирована НП «ТНК-Нижневартовск» в 2000 году.

Таблица А.3. Расчет балльного показателя для Тюменского месторождения

Ранг	Вес (интенсивность)	Фактор	Балл						
			1	2	3	4	5	6	7
7	0,250	Состав запасов по категориям / Размерность месторождения				1			
6	0,214	Геологическое строение		1					

Ранг	Вес (интенсивность)	Фактор	Балл						
			1	2	3	4	5	6	7
5	0,179	Геологическая изученность							1
4	0,143	Наличие лицензии на недропользование							1
3	0,107	Уровень развития нефтедобывающей отрасли в районе расположения				1			
2	0,071	Климатические условия				1			
1	0,036	Социально-экономические условия				1			
Баллы с учетом ранга			-	0,429	-	1,857	-	-	2,250
Сумма баллов с учетом ранга			4,536						
Максимально возможная сумма баллов с учетом ранга			7,000						
Балльный показатель объекта с учетом ранга			0,6480						

4. Новомолодежное месторождение (Таблица А.4.)

Относится к распределённому фонду недр. Лицензия зарегистрирована НП «ТНК-Нижневартовск» в 2002 году. Относится к классу крупных [34].

Таблица А.4. Расчет балльного показателя для Новомолодежного месторождения

Ранг	Вес (интенсивность)	Фактор	Балл						
			1	2	3	4	5	6	7
7	0,250	Состав запасов по категориям / Размерность месторождения						1	
6	0,214	Геологическое строение				1			
5	0,179	Геологическая изученность						1	
4	0,143	Наличие лицензии на недропользование							1
3	0,107	Уровень развития нефтедобывающей отрасли в районе расположения				1			
2	0,071	Климатические условия				1			
1	0,036	Социально-экономические условия				1			
Баллы с учетом ранга			-	-	-	1,714	-	2,571	1,000
Сумма баллов с учетом ранга			5,286						

Ранг	Вес (интенсивность)	Фактор	Балл						
			1	2	3	4	5	6	7
Максимально возможная сумма баллов с учетом ранга			7,000						
Балльный показатель объекта с учетом ранга			0,7551						

5. Аганское месторождение (Таблица А.5.)

Аганское нефтяное месторождение расположено в Нижневартовском районе Ханты-Мансийского автономного округа Российской Федерации, в 60 км к северо-западу от г. Нижневартовска. Аганское месторождение в настоящее время разрабатывается, находится в распределённом фонде недр, по извлекаемым запасам относится к классу крупных, а по геологическому строению — к сложным. Лицензия выдана НК «Славнефть-Мегионнефтегаз» в 1997 году [35].

Таблица А.5. Расчет балльного показателя для Аганского месторождения

Ранг	Вес (интенсивность)	Фактор	Балл						
			1	2	3	4	5	6	7
7	0,250	Состав запасов по категориям / Размерность месторождения						1	
6	0,214	Геологическое строение		1					
5	0,179	Геологическая изученность							1
4	0,143	Наличие лицензии на недропользование							1
3	0,107	Уровень развития нефтедобывающей отрасли в районе расположения				1			
2	0,071	Климатические условия				1			
1	0,036	Социально-экономические условия				1			
Баллы с учетом ранга			-	0,429	-	0,857	-	1,500	2,250
Сумма баллов с учетом ранга			5,036						
Максимально возможная сумма баллов с учетом ранга			7,000						
Балльный показатель объекта с учетом ранга			0,7194						

Приложение Б. Сравнение удельных показателей кадастровой стоимости и рассчитанных удельных показателей

В нижеследующих таблицах представлены результаты действующей кадастровой оценки и полученные в результате проводимого исследования, а также отражено отклонение стоимости по авторской методике от кадастровой (Таблицы Б.1. – Б.5.). К анализу приняты земельные участки, предназначенные непосредственно под нефтегазодобывающую деятельность, участки вспомогательного назначения (под дороги, трубопроводы, электросети и т.п.) к анализу не принимались, так как не являются сами по себе генерирующими доход.

Таблица Б.1. Результаты исследования по Ватинскому месторождению

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000000:1623	под обустройство первоочередных кустов №№211,214,215 Восточного Ватинского месторождения нефти	381 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:100236	Разведочная скважина 808-р по объекту: «Скважины на Ватинском лицензионном участке»	1 900	187,47	170,62	-16,85	-8,99%
86:04:0000001:100237	Разведочная скважина 155 по объекту: «Скважины на Ватинском лицензионном участке»	3 900	187,47	170,62	-16,85	-8,99%
86:04:0000001:100242	Скважина № 802 по объекту: «Скважины на Ватинском лицензионном участке»	2 600	187,47	170,62	-16,85	-8,99%
86:04:0000001:101330	под строительство площадки куста скважин №212 и коридора коммуникаций к нему на Ватинском месторождении нефти	178 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:14340	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14341	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14342	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14343	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14344	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14345	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14346	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14347	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14348	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14349	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14350	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14351	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 500	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14352	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 500	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14353	под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14354	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14355	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14356	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	25 000	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14357	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	20 000	161,81	170,62	8,81	5,45%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:14358	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 000	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14359	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	35 000	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14360	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 000	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14361	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14362	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:14381	Скважины Ватинского месторождения нефти	3 600	161,81	170,62	8,81	5,45%
86:04:0000001:1535	Обустройство дополнительных скважин на Ватинском месторождении нефти	8 000	204,30	170,62	-33,68	-16,48%
86:04:0000001:17275	под объект: «Строительство геологоразведочной скважины № 851 на Ватинском лицензионном участке»	13 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17305	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	50 900	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17306	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	21 100	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17307	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17308	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	22 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17309	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17310	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	7 800	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17311	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	16 500	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17312	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	41 400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17313	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	1 400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17314	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	75 100	89,72	170,62	80,90	90,17%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:17315	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	800	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17316	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	12 324	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17317	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	13 700	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17318	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	12 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17319	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	13 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17321	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	200	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:17322	Для обустройства кустов скважин № 225, 226, 228 на Ватинском месторождении нефти	76	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:1804	Под разработку карьера песка 'Нововатинский' гидромеханизированным способом	140 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:1806	под обустройство первоочередных кустов 211, 214, 215 Восточного купола Ватинского месторождения	7 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:1807	под обустройство первоочередных кустов 211, 214, 215 Восточного купола Ватинского месторождения	24 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18078	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	31 500	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18079	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	15 200	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:1808	под обустройство первоочередных кустов 211, 214, 215 Восточного купола Ватинского месторождения	11 000	89,72	170,62	80,90	90,17%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:18080	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	7 300	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18081	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18082	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	9 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18083	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	1 400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18084	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18085	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	14 400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18086	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	1 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18087	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	38 300	89,72	170,62	80,90	90,17%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:18088	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	11 800	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18089	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	52 100	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:1809	Под строительство площадки куста скважины №212 и коммуникации к нему на Ватинском месторождении нефти	13 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18090	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	7 800	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18091	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	99 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18092	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	4 400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18093	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	67 800	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18094	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	100	89,72	170,62	80,90	90,17%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:18095	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	200	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18096	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	100	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18097	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	200	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18098	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	500	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18099	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	500	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:1810	Под обустройство первоочередных кустов 211, 214, 215 Восточного купола Ватинского месторождения	4 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18100	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	200	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18101	Под объект 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	1 400	89,72	170,62	80,90	90,17%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:18102	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	300	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18103	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	300	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18104	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	1 100	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18105	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	1 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18106	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	14 200	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18107	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	14 100	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18108	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	2 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18109	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	5 200	89,72	170,62	80,90	90,17%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:18110	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	1 700	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18111	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	5 300	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18112	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	9 200	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18113	Под объект: 'Обустройство кустов скважин №№ 58, 96, 175, 181, 185, 189, 190, 191, 183, 160, 227, 847р на Ватинском месторождении нефти. БКНС-10 с инженерными коммуникациями'	2 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:18261	Под нефтепровод в границах Ватинского лицензионного участка	125 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2385	Обустройство оценочного куста № 93 на Ватинском месторождении нефти	17 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2386	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	13 300	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2387	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	20 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2388	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	16 900	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2389	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	17 700	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2391	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	4 300	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2392	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	4 300	89,72	170,62	80,90	90,17%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:2393	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	7 800	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2394	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	7 600	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2395	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	16 500	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2396	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	34 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2397	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	10 000	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2398	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	10 400	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:2663	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	14 300	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:31332	Куст скважин № 224 (расширение) по проекту «Расширение кустов скважин № 224, № 225 на Ватинском месторождении нефти. Скважины № 3913, № 3912, № 5321, № 5319, № 3587 и № 5003, № 5004	700	89,72	170,62	80,90	90,17%
86:04:0000001:31871	Куст скважин № 224 (расширение) по проекту «Расширение кустов скважин № 224, № 225 на Ватинском месторождении нефти. Скважины № 3913, № 3912, № 5321, № 5319, № 3587 и № 5003, № 5004»	3 700	126,99	170,62	43,63	34,36%
86:04:0000001:32316	Обустройство кустов скважин № 229, 230, 231, 232 на Ватинском месторождении нефти	19 900	126,99	170,62	43,63	34,36%
86:04:0000001:32317	Обустройство кустов скважин № 229, 230, 231, 232 на Ватинском месторождении нефти	9 800	126,99	170,62	43,63	34,36%
86:04:0000001:34459	обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеборные сети и водоводы ППД	2 400	138,87	170,62	31,75	22,87%
86:04:0000001:34460	обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеборные сети и водоводы ППД	1 000	138,87	170,62	31,75	22,87%
86:04:0000001:34461	обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеборные сети и водоводы ППД	900	138,87	170,62	31,75	22,87%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:34462	обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеcборные сети и водоводы ППД	2 900	138,87	170,62	31,75	22,87%
86:04:0000001:34463	обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеcборные сети и водоводы ППД	500	138,87	170,62	31,75	22,87%
86:04:0000001:34589	Под обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти	16 600	138,87	170,62	31,75	22,87%
86:04:0000001:34591	обустройство Юго-Западной части Ватинского месторождения нефти (площадки кустов скважин № 65, 66, 91, 92, 94, 95 и коммуникаций к ним)	165 030	159,05	170,62	11,57	7,28%
86:04:0000001:34904	Нефтеcбор ДНС-2 Северо-Ореховского месторождения нефти - Куст 219 по проекту «Строительство кустов скважин №№ 216, 219 и коридоров коммуникаций к ним на Ватинском месторождении нефти»	60	159,05	170,62	11,57	7,28%
86:04:0000001:35075	под объект «Строительство геологоразведочной скважины № 851 на Ватинском лицензионном участке»	17 000	159,05	170,62	11,57	7,28%
86:04:0000001:35077	под объект «Строительство геологоразведочной скважины № 851 на Ватинском лицензионном участке»	8 200	159,05	170,62	11,57	7,28%
86:04:0000001:35078	под объект «Строительство геологоразведочной скважины № 851 на Ватинском лицензионном участке»	4 300	159,05	170,62	11,57	7,28%
86:04:0000001:35350	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	5 800	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35351	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	6 500	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35352	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 200	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35353	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	2 800	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35354	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	1 400	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35355	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 600	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35356	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 600	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35357	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 446	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35358	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 000	200,56	170,62	-29,94	-14,93%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:35359	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 600	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35360	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	5 400	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35361	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	5 000	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35362	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	5 000	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35363	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	9 400	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35364	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	7 900	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35365	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 600	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35366	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 600	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35367	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	7 300	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35368	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	6 700	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35369	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	6 900	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35370	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 500	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35371	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 700	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35372	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	1 200	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35373	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	1 100	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35374	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	1 100	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35375	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 600	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35376	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 700	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35377	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	1 000	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35378	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 000	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35379	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	168 200	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35380	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 600	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35381	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 100	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35382	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 300	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35405	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 365 700	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35408	Обустройство дополнительных скважин на Ватинском месторождении нефти	9 300	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:35512	под обустройство Ватинского месторождения нефти	60 000	200,56	170,62	-29,94	-14,93%
86:04:0000001:36578	скважины Ватинского месторождения нефти	2 900	188,90	170,62	-18,28	-9,68%
86:04:0000001:36580	скважины Ватинского месторождения нефти	2 300	188,90	170,62	-18,28	-9,68%
86:04:0000001:36605	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 600	188,90	170,62	-18,28	-9,68%
86:04:0000001:36606	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	1 800	188,90	170,62	-18,28	-9,68%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:36608	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 700	188,90	170,62	-18,28	-9,68%
86:04:0000001:36609	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	5 900	188,90	170,62	-18,28	-9,68%
86:04:0000001:36610	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 000	188,90	170,62	-18,28	-9,68%
86:04:0000001:36611	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 500	188,90	170,62	-18,28	-9,68%
86:04:0000001:36844	нефтеоборудования и водоводы по объекту «Обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеоборудования сети и низконапорные водоводы»	100	126,49	170,62	44,13	34,89%
86:04:0000001:36849	Нефтеоборудования и водоводы по объекту «Обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеоборудования сети и низконапорные водоводы»	50 200	126,49	170,62	44,13	34,89%
86:04:0000001:36870	под обустройство Ватинского месторождения нефти	477 400	126,49	170,62	44,13	34,89%
86:04:0000001:36871	нефтеоборудования и водоводы по объекту «Обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеоборудования сети и низконапорные водоводы»	70 400	126,49	170,62	44,13	34,89%
86:04:0000001:37097	Под нефтепровод в границах Ватинского лицензионного участка	4 270	166,70	170,62	3,92	2,35%
86:04:0000001:37098	Под нефтепровод в границах Ватинского лицензионного участка	7 730	166,70	170,62	3,92	2,35%
86:04:0000001:37273	под строительство объекта по проекту: «Обустройство Ватинского месторождения нефти. Нефтеоборудования сети и напорные водоводы».	12 592	185,15	170,62	-14,53	-7,85%
86:04:0000001:4711	под обустройство Ватинского месторождения нефти	18 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4712	под обустройство Ватинского месторождения нефти	16 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4713	под обустройство Ватинского месторождения нефти	13 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4714	под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4715	под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4716	под обустройство Ватинского месторождения нефти	12 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4717	под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4718	под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4719	под обустройство Ватинского месторождения нефти	17 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4720	под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4721	под обустройство Ватинского месторождения нефти	9 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:4722	под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4723	под обустройство Ватинского месторождения нефти	14 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4724	под обустройство Ватинского месторождения нефти	12 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4725	под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4726	под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4727	под обустройство Ватинского месторождения нефти	9 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4728	под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4729	под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4730	под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4731	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4732	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	16 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4733	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	13 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4734	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4735	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4736	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4737	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4738	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4739	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4740	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4741	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	50 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4980	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4981	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	20 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4982	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	18 600	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4983	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	90 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:4984	под обустройство Ватинского месторождения нефти	3 000	176,08	170,62	-5,46	-3,10%
86:04:0000001:5066	под объект 'Обустройство кустов скважин № 222, 42М Ватинского месторождения нефти'	59 800	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5067	под объект 'Обустройство кустов скважин № 222, 42М Ватинского месторождения нефти'	80 300	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5068	под объект 'Обустройство кустов скважин № 222, 42М Ватинского месторождения нефти'	98 900	155,11	170,62	15,51	10,00%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:5069	под объект 'Обустройство кустов скважин № 222, 42М Ватинского месторождения нефти'	26 600	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5070	под объект 'Обустройство кустов скважин № 222, 42М Ватинского месторождения нефти'	10 100	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5071	под объект 'Обустройство кустов скважин № 222, 42М Ватинского месторождения нефти'	7 400	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5362	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	13 600	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5363	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	22 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5365	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	12 600	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5366	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5367	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5368	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	12 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5369	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5370	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5371	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5372	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5373	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5374	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5375	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5376	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	12 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5377	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	9 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5378	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	6 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5379	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	20 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5380	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	17 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5381	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5382	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	23 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5383	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	21 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5384	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	30 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5385	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	20 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5386	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5387	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	17 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5388	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	7 000	155,11	170,62	15,51	10,00%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:5389	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5390	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	16 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5936	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	17 397	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5937	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	21 601	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5938	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	16 499	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5939	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	16 592	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5940	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 598	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5941	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	250 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5942	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	40 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5943	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	247 948	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5944	под обустройство Ватинского месторождения нефти	16 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5945	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	17 600	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5946	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	12 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5947	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 997	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5976	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	37 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5977	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	35 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5978	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	14 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:5979	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 000	155,11	170,62	15,51	10,00%
86:04:0000001:6306	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	13 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6307	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	18 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6308	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	18 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6309	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6310	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	7 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6311	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6313	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6379	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6380	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	15 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6381	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6382	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6383	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	16 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6384	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6385	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 600	145,76	170,62	24,86	17,06%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:6386	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6387	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	17 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6388	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6389	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6390	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6391	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	12 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6392	для обустройства Ватинского месторождения нефти	11 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6393	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6394	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6395	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6418	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	11 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6419	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	8 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6420	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6421	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6422	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6423	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	4 000	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6424	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	145,76	170,62	24,86	17,06%
86:04:0000001:6425	Под обустройство Ватинского месторождения нефти	10 600	145,76	170,62	24,86	17,06%

Таблица Б.2. Результаты исследования по Северному месторождению

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000000:1557	под объекты пробной эксплуатации первоочередного участка Северной территории	256 800	89,72	171,44	81,72	91,09%
86:04:0000000:1583	объектов пробной эксплуатации первоочередного участка Северной территории	667 200	89,72	171,44	81,72	91,09%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:100453	Эксплуатация куста скважин №2 Северного месторождения нефти	1 020	187,47	171,44	-16,03	-8,55%
86:04:0000001:100454	Эксплуатация куста скважин №2 Северного месторождения нефти	23 135	187,47	171,44	-16,03	-8,55%
86:04:0000001:2372	Эксплуатация куста скважин № 2 Северного месторождения нефти	24 155	115,52	171,44	55,92	48,41%
86:04:0000001:2374	Эксплуатация куста скважин № 4 Северного месторождения нефти	23 621	115,52	171,44	55,92	48,41%
86:04:0000001:2375	Эксплуатация куста скважин № 6 Северного месторождения нефти	11 700	115,52	171,44	55,92	48,41%
86:04:0000001:2376	Эксплуатация куста скважин № 7 Северного месторождения нефти	14 000	115,52	171,44	55,92	48,41%
86:04:0000001:2377	Эксплуатация куста скважин № 5 Северного месторождения нефти	17 000	115,52	171,44	55,92	48,41%
86:04:0000001:2378	Эксплуатация ДНС, УПСВ, БКНС Северного месторождения нефти	67 894	115,52	171,44	55,92	48,41%

Таблица Б.3. Результаты исследования по Тюменскому месторождению

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:146	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	19 000	161,81	171,44	9,63	5,95%
86:04:0000001:147	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	19 000	161,81	171,44	9,63	5,95%
86:04:0000001:23696	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	551 800	115,52	171,44	55,92	48,41%
86:04:0000001:3355	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 593	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3356	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 587	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3357	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	11 601	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3361	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	16 447	138,87	171,44	32,57	23,46%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дли}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:3362	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	479	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3363	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	20 522	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3365	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	8 242	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3367	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	24 985	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3369	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 367	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3370	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	28 491	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3371	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 597	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3372	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	7 871	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3373	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 595	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3374	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	8 623	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3375	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	16 252	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3378	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	18 263	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3379	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	7 275	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3380	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	11 525	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3381	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	11 564	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3382	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	19 580	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3384	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	13 322	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3385	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 601	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3386	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	17 409	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3387	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 587	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3388	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	18 482	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3389	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	477	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3390	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 591	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:3391	Объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 602	138,87	171,44	32,57	23,46%
86:04:0000001:35260	подъездная дорога к Тюменской Компрессорной Станции	7 298	119,36	171,44	52,08	43,64%
86:04:0000001:36826	Под объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	2 220	126,49	171,44	44,95	35,54%
86:04:0000001:36830	Под объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	670	126,49	171,44	44,95	35,54%
86:04:0000001:36862	Под объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	77 100	126,49	171,44	44,95	35,54%
86:04:0000001:36869	Под объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	13 100	126,49	171,44	44,95	35,54%
86:04:0000001:36877	объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 611	126,49	171,44	44,95	35,54%
86:04:0000001:36913	объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 556	126,49	171,44	44,95	35,54%
86:04:0000001:36915	объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 598	126,49	171,44	44,95	35,54%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:36930	объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 613	126,49	171,44	44,95	35,54%
86:04:0000001:36931	объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	3 591	126,49	171,44	44,95	35,54%
86:04:0000001:94841	строительство площадок кустов скважин №1, №3 и коммуникаций к ним: обустройство разведочных скважин №301, №302, №303 и коммуникаций к ним: строительство площадок ДНС, БКНС, ТП-35/6 кВ, коридора коммуникаций ДНС-1 граница с Томской областью на Полуденном месторождении нефти. Нижневартовский район. Тюменская область.	239	208,84	171,44	-37,40	-17,91%
86:04:0000001:95127	объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	405 964	208,84	171,44	-37,40	-17,91%
86:04:0000001:95128	объекты обустройства Тюменского месторождения нефти	93 747	208,84	171,44	-37,40	-17,91%
86:04:0000001:95249	объекты обустройства Тюменского месторождения	4 835	208,84	171,44	-37,40	-17,91%
86:04:0000001:96604	обустройство разведочной скважины № 29 и строительство коммуникаций к ней (подъездная Дорога, ВЛ-6 кВ, нефтесбор) на Вахском месторождении нефти; Нижневартовский район, Тюменская область	2 970	183,74	171,44	-12,30	-6,69%
86:04:0000001:97077	объекты обустройства Тюменского лицензионного участка	10 500	183,74	171,44	-12,30	-6,69%

Таблица Б.4. Результаты исследования по Новомолодежному месторождению

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:23699	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	409 700	115,52	173,91	58,39	50,54%
86:04:0000001:2676	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	13 003	89,72	173,91	84,19	93,83%
86:04:0000001:2678	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	10 600	89,72	173,91	84,19	93,83%
86:04:0000001:3659	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	9 884	188,90	173,91	-14,99	-7,94%
86:04:0000001:3661	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	188,90	173,91	-14,99	-7,94%
86:04:0000001:3662	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 598	188,90	173,91	-14,99	-7,94%
86:04:0000001:3663	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дпи}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:3664	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3665	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3666	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3669	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3670	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3671	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3672	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	25 763	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3673	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	5 342	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3674	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3675	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	21 878	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3676	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	17 621	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3677	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	18 225	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3678	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	27 071	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3679	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	11 819	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3680	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	19 946	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3681	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	11 967	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3682	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	11 018	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3683	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	12 109	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3684	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	13 946	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3685	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	6 307	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3686	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	14 686	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3687	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	9 155	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3688	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	10 390	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3689	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	10 486	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:3690	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	313	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:36912	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:36914	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:36942	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	150 386	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:36944	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	8 057	126,49	173,91	47,42	37,49%
86:04:0000001:37056	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения нефти	3 600	166,70	173,91	7,21	4,32%
86:04:0000001:96568	Объекты обустройства Новомолодежного месторождения	4 500	183,74	173,91	-9,83	-5,35%

Таблица Б.5. Результаты исследования по Аганскому месторождению

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дли}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:100383	Скважина 26Р по объекту: "Существующие скважины на Аганском лицензионном участке"	3 600	187,47	173,09	-14,38	-7,67%
86:04:0000001:100385	Скважина № 905р по объекту: "Существующие скважины на Аганском лицензионном участке"	1 800	187,47	173,09	-14,38	-7,67%
86:04:0000001:100387	Скважина 25р по объекту: "Существующие скважины на Аганском лицензионном участке"	3 600	187,47	173,09	-14,38	-7,67%
86:04:0000001:100388	Скважина 5 по объекту: "Существующие скважины на Аганском лицензионном участке"	3 600	187,47	173,09	-14,38	-7,67%
86:04:0000001:101241	под обустройство площадок кустов скважин №35 б, 81 б, 14 б, 109, 100 б, 113, 114 и строительство коммуникаций к ним на Аганском месторождение нефти	661 200	89,72	173,09	83,37	92,92%
86:04:0000001:15152	Под обустройство Аганского месторождения нефти	55 863	168,18	173,09	4,91	2,92%
86:04:0000001:15154	Под обустройство Аганского месторождения нефти	3 000	157,79	173,09	15,30	9,69%
86:04:0000001:34575	Под обустройство Аганского месторождения нефти	316 000	138,87	173,09	34,22	24,64%
86:04:0000001:34892	Под обустройство Аганского месторождения нефти	109 900	159,05	173,09	14,04	8,83%
86:04:0000001:34926	Под обустройство Аганского месторождения нефти	2 100	159,05	173,09	14,04	8,83%
86:04:0000001:34927	под обустройство Аганского месторождения нефти	30 000	159,05	173,09	14,04	8,83%
86:04:0000001:34928	под обустройство Аганского месторождения нефти	2 100	159,05	173,09	14,04	8,83%
86:04:0000001:34929	под обустройство Аганского месторождения нефти	800	159,05	173,09	14,04	8,83%
86:04:0000001:34930	под обустройство Аганского месторождения нефти	800	159,05	173,09	14,04	8,83%
86:04:0000001:36672	под обустройство Аганского месторождения нефти	19 630	126,49	173,09	46,60	36,84%
86:04:0000001:37089	Существующие скважины Аганского лицензионного участка	3 600	166,70	173,09	6,39	3,83%
86:04:0000001:37090	Существующие скважины Аганского лицензионного участка	20 600	166,70	173,09	6,39	3,83%
86:04:0000001:37102	Опорный пункт сетевого района на Аганском месторождении нефти	2 300	166,70	173,09	6,39	3,83%
86:04:0000001:37103	под обустройство Аганского месторождения нефти	487 700	166,70	173,09	6,39	3,83%
86:04:0000001:4627	Под обустройство Аганского месторождения нефти	9 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:4628	Под обустройство Аганского месторождения нефти	13 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:48	Под обустройство Аганского месторождения нефти	23 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:4826	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дли}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:49	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:50	Под обустройство Аганского месторождения нефти	23 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5022	Под обустройство Аганского месторождения нефти	13 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5023	Под обустройство Аганского месторождения нефти	18 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5024	Под обустройство Аганского месторождения нефти	22 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5025	Под обустройство Аганского месторождения нефти	16 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5026	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5027	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5028	Под обустройство Аганского месторождения нефти	8 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5029	Под обустройство Аганского месторождения нефти	8 000	176,08	173,09	-2,99	-1,70%
86:04:0000001:5248	Под обустройство Аганского месторождения нефти	11 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5249	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5250	Под обустройство Аганского месторождения нефти	9 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5251	Под обустройство Аганского месторождения нефти	9 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5252	Под обустройство Аганского месторождения нефти	11 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5253	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5254	Под обустройство Аганского месторождения нефти	9 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5255	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5256	Под обустройство Аганского месторождения нефти	11 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5257	Под обустройство Аганского месторождения нефти	13 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5258	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5259	Под обустройство Аганского месторождения нефти	26 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5260	Под обустройство Аганского месторождения нефти	14 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5261	Под обустройство Аганского месторождения нефти	13 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5262	Под обустройство Аганского месторождения нефти	11 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5263	Под обустройство Аганского месторождения нефти	13 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5264	Под обустройство Аганского месторождения нефти	11 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5265	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5266	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5267	Под обустройство Аганского месторождения нефти	14 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5268	Под обустройство Аганского месторождения нефти	24 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5269	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 600	155,11	173,09	17,98	11,59%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{дли}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:5270	Под обустройство Аганского месторождения нефти	11 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5271	Под обустройство Аганского месторождения нефти	14 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5272	Под обустройство Аганского месторождения нефти	16 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5273	Под обустройство Аганского месторождения нефти	18 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5274	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5275	Под обустройство Аганского месторождения нефти	9 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5276	Под обустройство Аганского месторождения нефти	16 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5277	Под обустройство Аганского месторождения нефти	1 400	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5278	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5279	Под обустройство Аганского месторождения нефти	17 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5280	Под обустройство Аганского месторождения нефти	14 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5281	Под обустройство Аганского месторождения нефти	11 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5282	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5624	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5625	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5626	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5627	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5628	Под обустройство Аганского месторождения нефти	13 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5629	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5630	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5631	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5632	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5633	Под обустройство Аганского месторождения нефти	19 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5634	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5635	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5636	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5637	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5638	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5667	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5668	Под обустройство Аганского месторождения нефти	18 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5669	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 600	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:5670	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 600	155,11	173,09	17,98	11,59%

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	(УП _{длн}), руб./кв. м	Отклонение стоимости по результатам исследования, руб.	Отклонение стоимости по результатам исследования, %
86:04:0000001:5974	Под обустройство Аганского месторождения нефти	23 000	155,11	173,09	17,98	11,59%
86:04:0000001:6232	Под обустройство Аганского месторождения нефти	13 000	137,23	173,09	35,86	26,13%
86:04:0000001:6233	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	137,23	173,09	35,86	26,13%
86:04:0000001:6234	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	80,40	173,09	92,69	115,28%
86:04:0000001:6235	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	80,40	173,09	92,69	115,28%
86:04:0000001:8053	Под обустройство Аганского месторождения нефти	30 000	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8054	Под обустройство Аганского месторождения нефти	58	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8055	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8057	Под обустройство Аганского месторождения нефти	76 301	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8058	Под обустройство Аганского месторождения нефти	22 000	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8059	Под обустройство Аганского месторождения нефти	883	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8060	Под обустройство Аганского месторождения нефти	601	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8061	Под обустройство Аганского месторождения нефти	30 000	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8062	Под обустройство Аганского месторождения нефти	352	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8063	Под обустройство Аганского месторождения нефти	17 000	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8064	Под обустройство Аганского месторождения нефти	13 000	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8065	Под обустройство Аганского месторождения нефти	1 118	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8067	Под обустройство Аганского месторождения нефти	10 000	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8068	Под обустройство Аганского месторождения нефти	15 600	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8069	Под обустройство Аганского месторождения нефти	41 600	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8070	Под обустройство Аганского месторождения нефти	12 600	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8071	Под обустройство Аганского месторождения нефти	859	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:8072	Под обустройство Аганского месторождения нефти	11 600	131,08	173,09	42,01	32,05%
86:04:0000001:96556	под обустройство Аганского месторождения нефти	6 788 435	183,74	173,09	-10,65	-5,80%