МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОСИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИЙ»
НОВОСИБИРСКИЙ ТЕХНИКУМ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(НТГиК СГУГиТ)

О.С. Дудинова

П.М.Готкина

Землеустройство:

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЖИЛОГО ДОМА

Новосибирск
СГУГиТ
2026

Файл проверен

УДК 528.44.:332.6.
Д812
Рецензенты: преподаватель высшей квалификационной категории НТГиК СГУГиТ Н.В. Секачева
Заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Ивчатова Н.С.

Дудинова О.С., Готкина П.М.

Д812 Землеустройство: Определение кадастровой оценки жилого дома: методическое пособие / О.С. Дудинова, П.М. Готкина – Новосибирск: СГУГиТ, 2026. – 28 с. – Текст: непосредственный.
ISBN XXX-X-XXXXXX-XX-X

Методическое пособие подготовлено кандидатом технических наук, преподавателем высшей категории О.С. Дудиновой, преподавателем П.М.Готкина

В данном методическом пособии рассматривается определение кадастровой оценки жилого дома.

Методическое пособие предназначено для обучающихся по направлениям подготовки 21.02.19 Землеустройство.

Рекомендовано к изданию цикловой комиссией «Землеустройство и геодезия»

Печатается по решению редакционно-издательского совета НТГиК СГУГиТ

УДК 528.44.:332.6.

ISBN XXX-X-XXXXXX-XX-X

© СГУГиТ, 2026

Файл проверен

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение 4

Выполнение практической работы «определение кадастровой оценки жилого дома» 7

Заключение 15

Библиографический список 16

Приложение А 17

Файл проверен

ВВЕДЕНИЕ

В условиях стремительного развития технологий и цифровизации образовательного процесса в сфере землеустройства особое внимание необходимо уделять формированию качественных методических материалов. Одной из ключевых тем в данной области является определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая представляет собой важный элемент в системе управления земельными ресурсами. Кадастровая стоимость не только влияет на налогообложение, но и является основой для оценки и управления недвижимостью, что делает её изучение особенно актуальным для будущих специалистов[1].

Методические указания и задания к практическим занятиям по междисциплинарному курсу МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, специальности 21.02.19 Землеустройство, составлены в соответствии с требованиями ФГОС СПО по указанной специальности.

Цель междисциплинарных курсов МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости,- приобретение теоретических знаний в области землеустройство, практических профессиональных умений в указанной сфере земельных отношений.

Целью проведения практических занятий в рамках образовательного процесса является формирование конкретных умений, которое происходит в процессе выполнения обучающимися соответствующих заданий: задач, расчетов, анализа ситуаций.

Структура каждого междисциплинарного курса МДК. 03.03 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, одинаковым образом и включает в себя:

1) фронтальная работа студентов по решению практических ситуаций;

Файл проверен

и выполнение анализа полученных результатов (перечень указанных ситуаций представлен в комплекте контрольно-оценочных средств по дисциплине);

2) предварительное подведение итогов практического занятия (окончательное подведение итогов осуществляется после проверки преподавателем правильности выполнения индивидуальных заданий студентов).

Все задания практических занятий выполняются на компьютере и формируются в отчёт.

Проверка результатов и оценка самостоятельной работы обучающихся осуществляется по следующим направлениям:

На первом этапе (актуализации опорных знаний) проводится письменный опрос по тематики практического занятия.

На этапе фронтальной работы вся учебная группа работает над одинаковым заданием, по итогам их выполнения, студенты анализируют полученные результаты, корректируют (при необходимости) свой вариант решения.

На этапе индивидуальной работы студентов по вариантам преподаватель осуществляет наблюдение за процессом самостоятельного выполнения студентом индивидуального задания.

По окончании практического занятия, после сдачи, преподаватель осуществляет проверку соблюдения установленного алгоритма конкретных расчетов, а также проверку арифметических действий при получении правильного ответа.

Умения студентов по результатам выполнения практических заданий на практическом занятии определяются отметками «отлично» (5), «хорошо» (4), «удовлетворительно» (3), «неудовлетворительно» (2):

– оценка «отлично» - характеризует умение свободно решать

Файл проверен

практические профессиональные задания, использовать информационные источники, рекомендованные к применению в ходе выполнения задания; выставляется обучающемуся, если алгоритм решения задания соблюден, все полученные расчетные значения верны;

– оценка «хорошо» - характеризует стабильный характер умений решать практические профессиональные задания, достаточное владение информационными источниками, рекомендованными к применению в ходе выполнения задания; выставляется обучающему, если алгоритм решения задания верный, но есть арифметические ошибки;

оценка «удовлетворительно» - характеризует слабый характер умений решать практические профессиональные задания; недостаточное владение информационными источниками, рекомендованными к применению в ходе выполнения задания; выставляется обучающему, если не существенно нарушен алгоритм решения задания и есть арифметические ошибки;

– оценка «неудовлетворительно» - характеризует отсутствие умений решать практические профессиональные задания; недостаточное владение информационными источниками, рекомендованными к применению в ходе выполнения задания; выставляется обучающему, если существенно нарушен алгоритм решения задания и есть арифметические ошибки.

Количество часов, отводимое на освоение рабочей программы учебной практики:

Всего: 72 часов,

В том числе: в формате практической подготовки – 42 часа.

Файл проверен

Выполнение практической работы «Определение кадастровой оценки жилого дома»

Используя нормативно-правовую документацию, лекции и интернет источники, дайте определение следующим понятиям, используемых в кадастровой оценке [2]:

1) Аналог объекта оценки (объект аналог)

2) Вид объекта недвижимости

3) Вид использования объекта недвижимости

4) Государственная кадастровая оценка (ГКО)

5) Городской населенный пункт (ГНП)

6) Городское поселение

7) Городской округ (ГО)

8) Группировка объектов оценки

9) Дата определения кадастровой стоимости

10) Доходный подход

11) Допущение

12) Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

13) Затратный подход

14) Здание

15) Жилое здание

16) Нежилое здание

17) Кадастровая стоимость (КС)

18) Кадастровые карты

19) Контрольная выборка

20) Классификатор адресов Российской Федерации (КЛАДР)

21) Машино-место

22) Муниципальное образование (МО)

Файл проверен

23) Муниципальный район (МР)

24) Модель оценки кадастровой стоимости

25) Моделирование

26) Массовая оценка недвижимости

27) Метод оценки

28) Методы массовой оценки

29) Населенный пункт (НП)

30) Объект аналог

31) Объект недвижимости (ОН)

32) Объект капитального строительства (ОКС)

33) Объекты оценки

34) Помещение

35) Подход к оценке

36) Рыночная информация

37) Рыночная стоимость

38) Сооружение

39) Сравнительный подход

40) Сельский населенный пункт (СНП)

41) Типовой (эталонный) объект оценки

42) Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)

43) Ценообразующий фактор (ЦФ)

44) Цифровая тематическая карта

45) Цена

46) Цена предложения

47) Цена продажи

48) Цена спроса

Файл проверен

Определить кадастровую стоимость жилого дома и составить отчет [3]. Перечень внешних источников, для использования при выполнение практической работы, приведены ниже «Таблица1».

Таблица 1

Перечень внешних источников

№ п/п	Перечень внешних источников	Форма источника информации
1	«Национальная система пространственных данных (НСПД)» https://nspd.gov.ru/	Электронный
2	«Яндекс.Карты» https://maps.yandex.ru	Электронный
3	«2 ГИС - электронный справочник» https://2gis.ru	Электронный
4	«Википедия - свободная энциклопедия» https://ru.wikipedia.org	Электронный
3	«Циан-база недвижимости в Новосибирске» https://novosibirsk.cian.ru/	Электронный

1) Выберите жилой дом, находящийся на территории Новосибирской области «Таблица1». Дайте описание району расположения, объекта оценки [4].

-Новосибирская область (география, климат, население)

-Городской округ город Новосибирск

-Город (численность населения, площадь, история, география, Экономика)

- Улица (протяженность, почтовый индекс, инфраструктура)

Файл проверен

2) Получите исходные данные объекта и заполните таблицу «Таблица2», оценки в национальной системе пространственных данных (НСПД).

Таблица 2

Характеристика объекта недвижимости

Параметр	Значение
Наименование объекта оценки	
Кадастровый номер	
Адрес расположения	
Местоположение	
Общая площадь	
Этажность	
Год постройки	
Материал стен	
Техническое состояние	
Назначение	
Правовой режим	

3) Найдите аналогичные объекты «Таблица1» с учётом таких параметров как: материал стен; месторасположение

Соберите информацию «Таблица 3» о выбранных объектов аналогов и найдите среднюю стоимость за 1 кв.м.

Файл проверен

Таблица 3

Сводная таблица объектов аналогов

№	Адрес	Площадь	Кол-во этажей	Материал стен	Состояние	Год постройки	Рыночная стоимость	Стоимость за 1 кв.м.
1								
2								
3								

4) Найдите коэффициент корректировки «Таблица4» «Таблица 5» «Таблица 6» объектов аналогов и объекта оценки [5].

Таблица 4

Месторасположение

Категория месторасположения	Коэффициент	Описание
Центр города или престижные районы	1,2-1,5	Высокая ценность, развитая инфраструктура
Жилые районы с хорошей инфраструктурой	1,0-1,2	Средний уровень
Окраинные и менее развитые районы	0,8-1,0	Меньшая ценность и инфраструктура
Спальные районы, удаленные от центра	0,7-0,9	Наименее ценное расположение

Файл проверен

Таблица 5

Этажность

Этажность	Коэффициент	Примечание
1 этаж	0,8-1,0	Базовый уровень
2-3 этаж	1,0-1,1	Средняя этажность
4-5 этаж	1,1-1,2	Многоэтажные дома меньшей этажности
6 и выше	1,2 и выше	Высотные здания

Таблица 6

Состояние дома

Степень состояния	Коэффициент	Описание
Отличное состояние	1,0	Здание полностью соответствует нормативам, без необходимости ремонта
Хорошее	0,9-1,0	Небольшие издержки на обновление, здание в хорошем состоянии
Среднее	0,8-0,9	Требуются косметические или текущие ремонты
Низкое	0,7-0,8	Необходим капитальный ремонт, возможны внешние и внутренние дефекты
Устаревшее	0,6-0,7	Значительные вложения для восстановления, значительный износ

Файл проверен

5) Найдите кадастровую стоимость, объектов аналогов и объекта оценки, по формуле:

Коэффициент корректировки = Таблица 4 ×Таблица 5 × Таблица 6

Кадастровая стоимость = Σ (Площадь каждого элемента × Стоимость за кв. метр по элементу) × Коэффициенты корректировки

6) Заполните полученную кадастровую стоимость с известной НСПД «Таблица 8»

Таблица 8

Кадастровая стоимость

Адрес	Полученная кадастровая стоимость	НСПД	
		Кадастровая стоимость	Год (если указан)

Файл проверен

7) Кадастровая стоимость используют для расчёта налогов. Рассчитайте налог на объекты аналоги и на объект оценки и заполните таблицу «Таблица 9».

Чтобы получить сумму налога на недвижимость, кадастровую стоимость умножают на налоговую ставку (0,3% в Новосибирской области) [5]**.**

Н = Б × С

Н — сумма налога на имущество;

Б —кадастровая стоимость объекта;

С — ставка налога на имущество в регионе для этого объекта;

Таблица 9

Расчёт налога

Адрес	Расчёт налога	Налог

8) Напишите вывод о проделанной работе.

Файл проверен

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данном методическом пособии рассматривается определение кадастровой оценки жилого дома.

Методическое пособие предназначено для обучающихся по направлениям подготовки 21.02.19 Землеустройство.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости представляет собой важный элемент в системе управления земельными ресурсами [6]. Кадастровая стоимость не только влияет на налогообложение, но и является основой для оценки и управления недвижимостью, что делает её изучение особенно актуальным для будущих специалистов [7].

Файл проверен

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 24 сентября 2018 года № 514 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости».

2. Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 196 с.

3. Российская Федерация. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон №51-ФЗ от 30.11.1994г.

4. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ от 24.12.2024г.

5. Российская Федерация. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федеральный закон №146-ФЗ от 31.07.1998г.

6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. Федеральный закон от 29.10.2024 № 221–ФЗ «О кадастровой деятельности».

Файл проверен

Приложение А

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОСИСТЕМ И ТЕХНОЛОГИЙ»

НОВОСИБИРСКИЙ ТЕХНИКУМ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ (НТГиК СГУГиТ)

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА

«Определение кадастровой оценки жилого дома»

Выполнил _____ И.О. Фамилия Проверил _____

И.О. Фамилия

Новосибирск – 2026

Файл проверен

1) Определения, используемые в кадастровой оценке

2) В качестве объекта исследования был выбран жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Утренняя, дом 18 «Рисунок 1». Общая площадь составляет 332,6 кв.м., этажность-3, материал стен – кирпич, код постройки-2021.

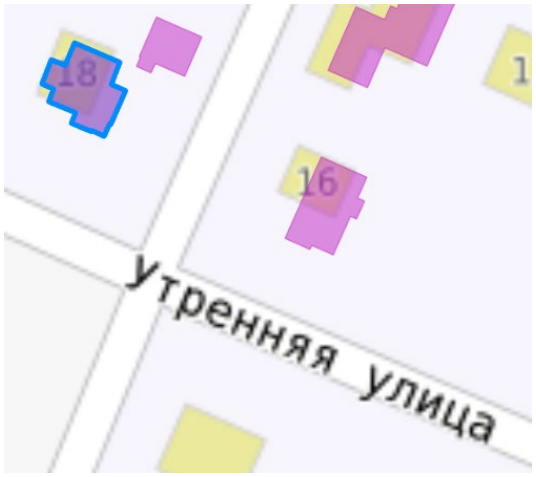


Рисунок.1. улица Утренняя, дом 18

Описание района расположения объекта оценки.

Новосибирская область.

Новосибирская область «Рисунок 2» — субъект Российской Федерации, входит в состав Сибирского федерального округа. Административный центр — город Новосибирск.

География.

Географическое положение. Субъект Российской Федерации Новосибирская область входит в состав Сибирского федерального округа (СФО). Новосибирская область расположена практически в географическом центре России, в юго- восточной части Западно-Сибирской равнины, главным образом в междуречье Оби и Иртыша (южная часть Васюганской равнины Барабинской низменности), на

Файл проверен

востоке примыкает к Салаирскому кряжу. На севере граничит с Томской областью, на юго-западе - с Казахстаном, на западе - с Омской областью, на юге - с Алтайским краем, на востоке - с Кемеровской областью. Главные реки - Обь, Омь. Плотиной Новосибирской ГЭС образовано Новосибирское водохранилище (т. н. «Обское море»). В области расположено около 3 тыс. пресноводных, солёных и горько- солёных озёр (Чаны, Убинское, Сартлан). Север и северо-запад области занимает южная часть крупнейшего в мире Васюганского болота.

Площадь - 177,7 тыс. кв.км (3,5% территории СФО; 1,04% территории России). По площади занимает 6-е место в СФО.

Протяженность с запада на восток - 640 км и с севера на юг - 440 км. Новосибирская область находится в часовом поясе «Красноярское время».

Климат.

Климат области умеренно-континентальный. Зимы холодные и снежные, средняя температура января составляет около -15°C, а в самые морозные годы опускается до -20…-30°C. Летние месяцы теплые, с температурой около +20…+25°C, иногда до +30°C. Осадков выпадает относительно мало — в среднем около 400–500 мм в год, преимущественно в летний период, что способствует развитию степных и лесостепных экосистем.

Население.

Население по данным Госкомстата России - 2,79 млн. человек, что составляет 16,5% населения СФО или 1,9% населения России. Плотность населения - 15,64 чел./км . Доля городского населения - 79,4%, сельского - 20,6%. По уровню урбанизированности область занимает 4-е место в СФО.

Файл проверен



Рисунок.2. Новосибирская область

Городской округ город Новосибирск.

Городской округ город Новосибирск Новосибирской области «Рисунок 3» — муниципальное образование, которое входит в состав Новосибирской области и является её административным центром.

Статус городского округа Новосибирску присвоен Законом Новосибирской области от 2 июня 2004 года №200-ОЗ «О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области».

В состав территории городского округа входят населённый пункт Новосибирск и прилегающие к нему земли для развития города.

Территория Новосибирска состоит из 10 внутригородских территориальных единиц (районов).



Рисунок.3. городской округ город Новосибирск

Файл проверен

Город Новосибирск.

Новосибирск — третий по численности населения город России, административный центр Новосибирской области и Сибирского федерального округа.

Численность населения по данным на 1 января 2025 года — 1 637 266 человек.

Площадь — 502,7 км².

Указом президента России в 2020 году Новосибирску присвоено звание «Город трудовой доблести».

История.

Официальная дата основания — 1893 год. На правом берегу реки Обь возник посёлок строителей, главной задачей которых было возведение железнодорожного моста. Изначально поселение носило название Александровский, но в 1895 году было переименовано в Ново-Николаевский в честь императора Николая II.

Статус города Ново-Николаевск получил в 1903 году.

Современное имя — в 1926 году.

13 мая 2000 года по указу Президента РФ город Новосибирск возведён в ранг Главного сибирского города, центра Сибирского федерального округа.

География.

Новосибирск расположен в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины, на обоих берегах реки Обь, на пересечении лесной и лесостепной природных зон.

Географические координаты: 55°01′ северной широты, 82°55′ восточной долготы.

Левобережная часть города имеет относительно плоский рельеф, правобережная — более неровный, с холмами, оврагами и балками.

Файл проверен

К городу примыкают Заельцовский и Кудряшовский боры, Новосибирское водохранилище, образованное плотиной Новосибирской ГЭС.

Экономика.

Экономика Новосибирска характеризуется высокой степенью диверсификации. Ведущие отрасли — торговля, промышленное производство, транспортировка и хранение.

Развитая торговая и транспортно-логистическая инфраструктура обеспечивает Новосибирску статус крупнейшего за Уралом оптово-распределительного центра.

Многие федеральные торговые и сервисные компании открыли здесь свои логистические распределительные центры.

Улица утренняя.

Утренняя улица «Рисунок 4» находится в Заельцовском районе Новосибирска.

Протяжённость: 656 метров.

Почтовый индекс: 630040.

На улице расположено 11 домов: 1, 2, 6, 7, 8, 11, 12, 16, 18, 24, 26.

Пересекается с улицами: Андреевская, Георгиевская, Кедровая, Петровская.

Некоторые элементы инфраструктуры:

Закрытая территория. Въезд в посёлок ограничен шлагбаумами, территория охраняется.

Асфальтированные дороги.

Развитая инфраструктура. В шаговой доступности есть сетевые магазины, пункты выдачи, аптека, фитнес-студия, салон красоты.

Файл проверен

Остановка общественного транспорта.

Большой парк. Место для прогулок и активного отдыха.

Развитая социальная инфраструктура. В районе есть детские сады, школы, медицинские учреждения и другие объекты.

Транспортная доступность. Рядом находится метро «Заельцовская» (примерно 12–15 минут на транспорте).

Несколько транспортных маршрутов, которые проходят рядом с Утренней улицей: автобусы 15, 46, 53; маршрутки 25, 53, 9, 15, 46.

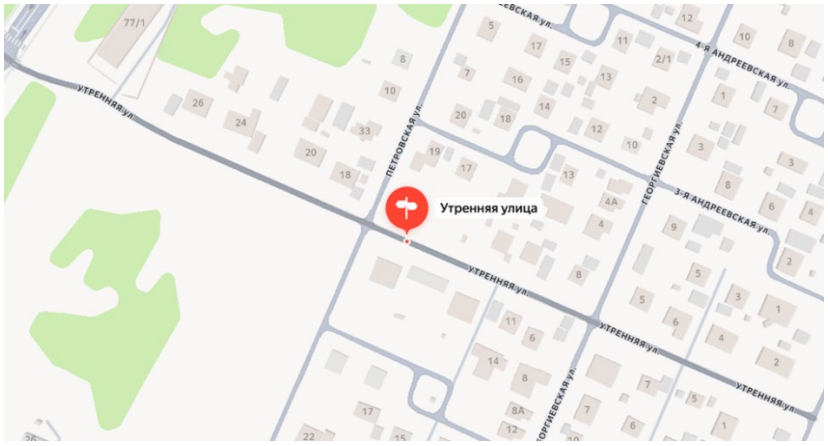


Рисунок.4. улица Утренняя

Файл проверен

Таблица 1

Характеристика объекта недвижимости

Параметр	**Значение**
Наименование объекта оценки	Здание (Объект индивидуального жилищного строительства)
Кадастровый номер	54:35:033730:1699
Адрес расположения	улица Утренняя, дом 18
Местоположение	Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск,
Общая площадь	332,6 кв. м
Этажность	3
Год постройки	2021 г
Материал стен	Кирпичные
Техническое состояние	хорошее
Назначение	жилое
Правовой режим	собственность

В рамках данной работы был применен Сравнительный подход.

Сравнительный подход — сопоставление с ценами аналогичных объектов;

На первом этапе был произведён анализ, выявлены аналогичные объекты с учетом таких параметров как:

- материал стен;
- месторасположение.

В качестве примера были выбраны 3 объекта «Рисунок 5», по которым собрана информация «в таблице 2».

Файл проверен

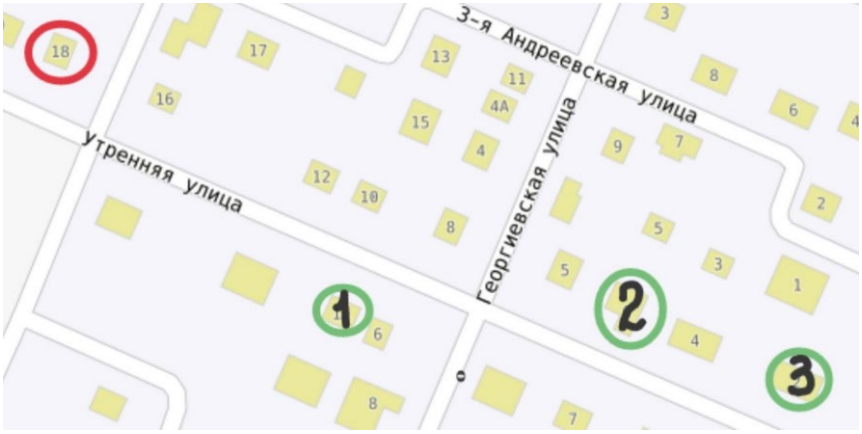


Рисунок.5. Аналогичные объекты

Таблица 2

Сводная таблица объектов аналогов

	Адрес	**Площадь**	**Кол-во этажей**	**Материал стен**	**Состояние**	**Год постройки**	**Рыночная стоимость**	**Стоимость за 1 кв.м.**
1	улица Утренняя, дом 11	400 кв. м	3	Кирпичные	Среднее	2020 г.	17 000 000 руб.	42 500 руб./ кв. м
2	улица Кедровая, дом 6	310 кв. м	2	Кирпичные	Отличное состояние	2014 г.	40 000 000 руб.	129 032 руб./ кв. м
3	улица Утренняя, дом 2	600 кв. м	2	Кирпичные	Среднее	2023 г.	72 000 000 руб.	120 000 руб./ кв. м

Средняя стоимость за 1кв.м.: 97 177,33 рублей

Файл проверен

Таблица 3

Месторасположение

Категория месторасположения	Коэффициент	Описание
Центр города или престижные районы	1,2-1,5	Высокая ценность, развитая инфраструктура
Жилые районы с хорошей инфраструктурой	1,0-1,2	Средний уровень
Окраинные и менее развитые районы	0,8-1,0	Меньшая ценность и инфраструктура
Спальные районы, удаленные от центра	0,7-0,9	Наименее ценное расположение

Таблица 4

Этажности

Этажность	Коэффициент	Примечание
1 этаж	0,8-1,0	Базовый уровень
2-3 этаж	1,0-1,1	Средняя этажность
4-5 этаж	1,1-1,2	Многоэтажные дома меньшей этажности
6 и выше	1,2 и выше	Высотные здания

Файл проверен

Таблица 6

Состояние дома

Степень состояния	Коэффи-циент	Описание
Отличное состояние	1,0	Здание полностью соответствует нормативам, без необходимости ремонта
Хорошее	0,9-1,0	Небольшие издержки на обновление, здание в хорошем состоянии
Среднее	0,8-0,9	Требуются косметические или текущие ремонты
Низкое	0,7-0,8	Необходим капитальный ремонт, возможны внешние и внутренние дефекты
Устаревшее	0,6-0,7	Значительные вложения для восстановления, значительный износ

Кадастровая стоимость = Σ (Площадь каждого элемента × Стоимость за кв. метр по элементу) × Коэффициенты

Улица Утренняя дом 11

Коэффициент корректировки = 1,0 ×1,0 × 0,8=0,8

97 177,33 × 400 × 0,8 = 31 096 745,6

Улица Утренняя дом 6

Коэффициент корректировки= 1,0 × 0,97 × 1,0=0,97

97 177, 33 × 310 × 0,97= 29 221 223,131

Улица Утренняя дом 2

Коэффициент корректировки = 1,0 × 0,97 × 0,8= 0,776

97 177,33 600 0,776= 45 245 764,848

улица Утренняя дом 18

Коэффициент корректировки = 1,0 ×1,0 × 0,1=0,1

Файл проверен

97 177,33 × 332,6 × 1,0= 32 321 179,958

Таблица 7

Сравнение кадастровой стоимости

Адрес	Полученная кадастровая стоимость	НСПД	
		Кадастровая стоимость	Год
улица Утренняя, дом 11	31 096 745,6	-	-
улица Утренняя, дом 6	29 221 223,131	15 740 13,87	22.08.2014
улица Утренняя, дом 2	45 245 764, 848	-	-
улица Утренняя, дом 18	32 321 179,958	17 687 224,03	26.01.2022

Таблица 8

Расчёт налога

Адрес	Расчёт налога	Налог
улица Утренняя, дом 11	31 096 745,6 × 0,003	93 290,24
улица Утренняя, дом 6	29 221 223, 131 × 0,003	87 663,67
улица Утренняя, дом 2	45 245 764, 848 × 0,003	226 228,82
улица Утренняя, дом 18	32 321 179, 958 × 0,003	96 963,54

При расчёте кадастровой стоимости, жилого дома по адресу: улица Утренняя дом 18, был использован сравнительный подход, так как доступных данный было минимальное количество. Кадастровая стоимость используется для расчёта налога, используя налоговую ставку 0,3%, рассчитали налог на жилой дом. В итоге получили: кадастровую стоимость 32 321 179, 958 руб.; налог 96 963,54 руб.

Файл проверен