

Коротеева Л. И., Шилова А. А.

L. I. Koroteeva, A. A. Shilova

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

SEQUENCE OF REAL ESTATE CADASTRAL VALUATION

Коротеева Любовь Ивановна – кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и техносферной безопасности Комсомольского-на-Амуре государственного университета (Россия, Комсомольск-на-Амуре); тел. 8(914)187-87-14. E-mail: Lkoroteewa@yandex.ru.

Lubov I. Koroteyeva – PhD in Engineering, Senior Lecturer, Cadastre and Technosphere Safety Department, Komsomolsk-na-Amure State University (Russia, Komsomolsk-on-Amur); tel. 8(914)187-87-14. E-mail: Lkoroteewa@yandex.ru.

Шилова Анастасия Александровна – студентка кафедры кадастра и техносферной безопасности Комсомольского-на-Амуре государственного университета (Россия, Комсомольск-на-Амуре); 681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27. E-mail: solneshko1261@mail.ru.

Anastasia A. Shilova – Student, Cadastre and Technosphere Safety Department, Komsomolsk-na-Amure State University (Russia, Komsomolsk-on-Amur); 681013, Khabarovskiy krai, Komsomolsk-on-Amur, Lenin Ave., 27. E-mail: solneshko1261@mail.ru.

Аннотация. В данной работе рассмотрены мероприятия по определению кадастровой стоимости и типы ценообразующих факторов по их уровню формирования.

Summary. This paper examines the measures to determine the cadastral value and the types of pricing factors by their level of formation.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, кадастровая оценка, ценообразующие факторы.

Key words: cadastral value, cadastral valuation, pricing factors.

УДК 528.44

При подготовке к осуществлению сделок купли-продажи недвижимого имущества важно быть знакомым со многими аспектами, связанными с данным сегментом рыночных отношений, в первую очередь, иметь представление о процессе оформления необходимых для сделки документов, а также знать их назначение и различия.

Независимо от вида сделки (будь то продажа нежилого/жилого помещения, покупка земельного участка, дома или квартиры, аренда и т. д.), первое, на что обращается внимание, это цена недвижимости.

Стоимость является высшей границей денежной оценки права собственности, аренды или наследия определённого объекта недвижимости.

Исходя из этого стоимость разделяют на множество видов, основные из которых:

- рыночная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В нашем случае речь пойдёт не обо всех объектах недвижимости (ОН), а лишь об объектах капитального строительства (ОКС). Именно на их примере будет рассматриваться формирование рыночной стоимости на объекты недвижимости.

В основе государственной кадастровой оценки различных видов недвижимости приняты классификации по их функциональному использованию и обязательный учёт данных информационной системы государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Для осуществления государственной кадастровой оценки регионального уровня необходимо: принять решения о её проведении, выполнить подготовку к данной процедуре, далее определить и утвердить результаты кадастровой оценки.

Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации принимает решение, которое позволяет выполнить процедуру государственной кадастровой оценки. В решении содержатся сведения о видах объектов недвижимости с обязательным указанием категорий земель, по которым будет проводиться оценка, и год выполнения работ по определению кадастровой стоимости. Кадастровая оценка может включать одновременно как все категории земель, так и виды объектов недвижимости.

Мероприятия по определению кадастровой стоимости (в соответствии с [4]) представлены на рис. 1.

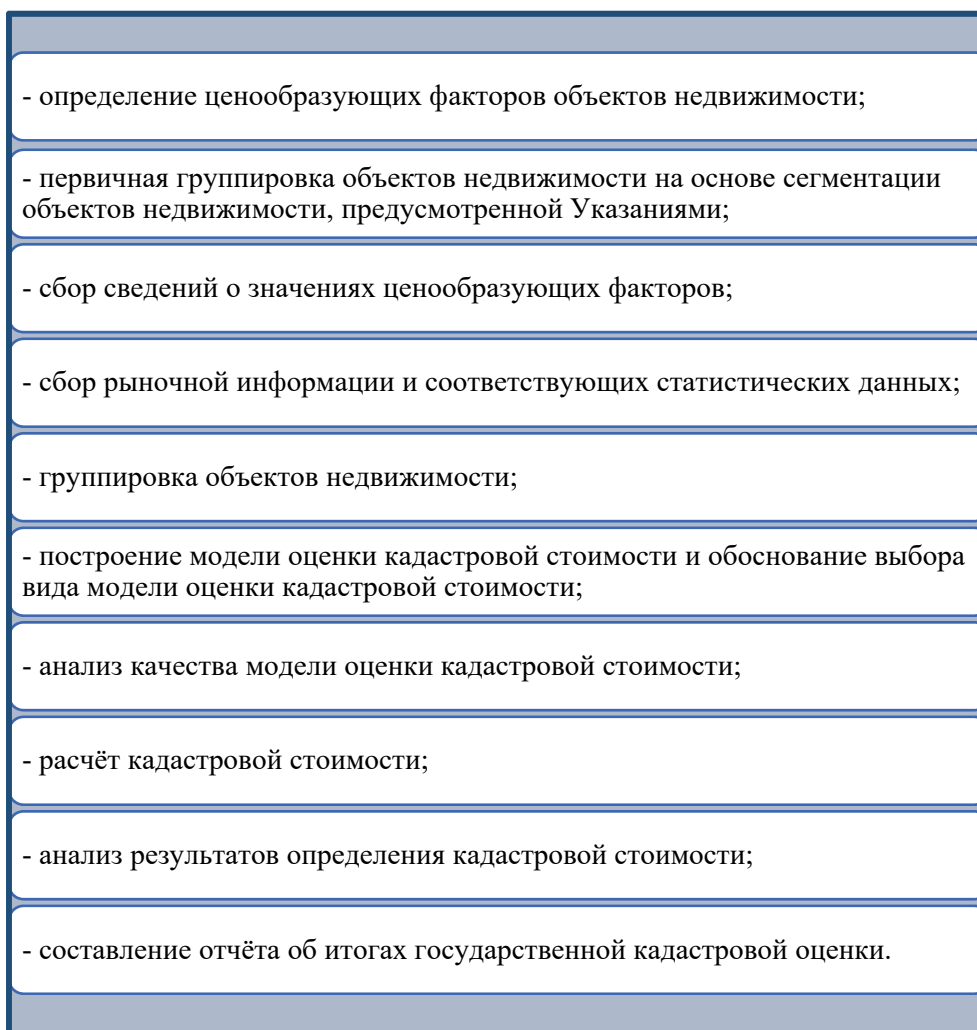


Рис. 1. Мероприятия, определяющие кадастровую стоимость

Существует три типа ценообразующих факторов:

- первый тип характеризует внешнюю среду объектов недвижимости;
- второй тип – непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости;
- непосредственная характеристика самого ОН осуществляется на третьем этапе.

Далее для каждого ценообразующего фактора устанавливаются определённые уровни в зависимости от диапазона (ареала) рассматриваемой территории. В результате такой классификации получается три уровня, по которым следует рассматривать факторы, формирующие цену ОН, в

данном случае объекта капитального строительства. Определять каждый фактор начинают в следующем порядке.

Первый фактор цены ОКС формируется на региональном уровне. Он является широкомасштабным и обобщённым и, следовательно, оказывает неявное влияние на стоимость ОН (см. рис. 2).

Социальные	Экономические	Физические	Политические
<ul style="list-style-type: none"> • базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, жилья • базовые потребности в объектах недвижимости общего пользования • демографическая ситуация, плотность населения, наличие свободного времени • уровень образования, уровень культуры и жизни 	<ul style="list-style-type: none"> • общее состояние мировой экономики, экономическая ситуация в стране и регионе • факторы спроса: уровень дохода населения, платежеспособность, доступность кредитования <ul style="list-style-type: none"> • факторы предложения: наличие источников финансирования строительной деятельности, количество существующих объектов, выставленных на продажу 	<ul style="list-style-type: none"> • климатические условия, наличие природных ресурсов, рельеф, состояние почвы • экологическое состояние • сейсмические факторы 	<ul style="list-style-type: none"> • политическая стабильность, безопасность <ul style="list-style-type: none"> • наличие законодательства, правовых норм и правил • налоговая и финансовая политика, наличие льгот • услуги муниципальных служб: дороги, транспортное обустройство, образовательные учреждения, больницы, объекты пожарной охраны, охраны порядка и другие объекты

Рис. 2. Первый фактор формирования цены ОКС

Фактор второго уровня (местный) является локальным, т. к. подразумевает местоположение ОН и определённые условия продаж; эти факторы представлены на рис. 3.

Местоположение	Условия продаж
<ul style="list-style-type: none"> • близость к деловому центру, транспортная доступность • наличие социально-культурных объектов, <ul style="list-style-type: none"> • наличие и состояние коммуникаций • престижность района, примыкающее окружение 	<ul style="list-style-type: none"> • особые условия сделок • мотивы продавцов и покупателей • условия финансирования: сроки кредитования, процентные ставки, условия выделения средств

Рис. 3. Второй фактор формирования цены ОКС

Непосредственно прямое (конкретное) влияние на цену ОН оказывают физические, архитектурно-строительные и финансово-эксплуатационные аспекты, которые и формируют фактор третьего уровня. Назовём его фактором непосредственного окружения оцениваемого объекта недвижимости (см. рис. 4).

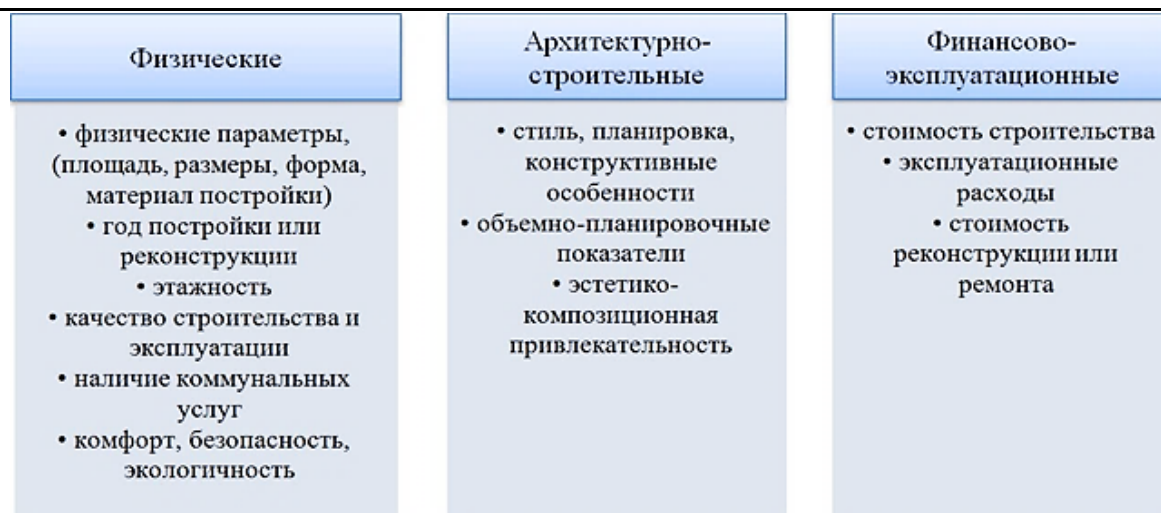


Рис. 4. Третий фактор формирования цены ОКС

Таким образом, можно отметить, что кадастровая оценка недвижимости представляет собой сложный комплекс мероприятий, включающий в себя несколько типов ценообразующих факторов, которые получили своё закрепление на законодательном уровне.

ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 10.01.2021) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 12.10.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ (ред. от 17.02.2021) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 12.10.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 12.10.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
4. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Росреестра от 04 августа 2021 года № П/0336 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 12.10.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочно-правовая система КонсультантПлюс. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 12.10.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
6. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 12.10.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
7. Цель оценки и виды стоимости: Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2): утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/cb79bf0adb561730b5a291bfc6be4a94f0f44eaf/ (дата обращения: 12.10.2021). – Режим доступа: по подписке. – Текст: электронный.
8. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учеб. для вузов / А. Н. Асаул. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2008; 2007. – 619 с.
9. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для вузов / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юнити-ДАНА, 2008; 2006. – 463 с.