

УДК 528

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

IMPROVED METHODS OF CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE OBJECTS

Сидоренко Марина Игоревна

магистр кафедры кадастра и геоинженерии
Кубанского государственного
технологического университета
Тел.: 8 (952) 811-77-38
set@id-yug.com

Осенняя Анна Витальевна

кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии
Кубанского государственного
технологического университета
Тел.: 8 (903) 453-22-67
set@id-yug.com

Аннотация. Данная статья посвящена обзору проблем, возникающих при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости.

Ключевые слова: кадастровая оценка, объект капитального строительства, земельный участок, рыночная стоимость, кадастровая стоимость.

Sidorenko Marina Igorevna

Postgraduate of cadastre and
geo-engineering department
Kuban State University of Technology
Tel.: 8 (952) 811-77-38
set@id-yug.com

Osenniaia Anna Vitalyevna

candidate of Technical Sciences docent of
cadastre and geo-engineering department
Kuban State University of Technology
Tel.: 8 (903) 453-22-67
set@id-yug.com

Annotation. This article reviews the problems encountered during the cadastral valuation of real estate.

Keywords: inventory estimates to capital construction, land, market value, the cadastral value.

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.

На современном этапе кадастровая стоимость земель является базой для расчета налоговых платежей, поэтому необходимость получения ее объективных величин не вызывает сомнения. Особенно важно обеспечить справедливость кадастровой оценки объектов недвижимости в населенных пунктах, так как в них находится большая доля налогоплательщиков. Наиболее актуальна указанная задача будет после введения в действие единого налога на недвижимость, который полностью заменит собой налог на имущество и земельный. В течение ближайших нескольких лет единый налог на недвижимость фактически будет включать в себя два налога – на землю и на здания, но при общем уровне ставок.

В настоящее время существуют методики массовой оценки земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения, а также государственной кадастровой оценки жилых и нежилых зданий, утвержденные Роснедвижимостью в 2006–2007 годах. Законодательной основой процесса государственной кадастровой оценки недвижимости (в дальнейшем ГКОН) является Федеральный стандарт оценки № 4 «Об определении кадастровой стоимости» от 22.10.10 г. Согласно этому стандарту оценщик вправе выбирать методику для определения кадастровой стоимости самостоятельно, по собственному усмотрению, применяя при этом как массовые методы

оценки, так и индивидуальную оценку рыночной стоимости объектов недвижимости. Бесспорно, индивидуальная оценка приведет к более точному расчету стоимости, однако ее применение ограничено оспариванием кадастровой стоимости по отдельным объектам недвижимости. Если же рассматривать проблему определения кадастровой стоимости недвижимости в масштабах населенного пункта, то, несомненно, оценщикам придется применять методы массовой оценки.

Вместе с тем, даже при беглом рассмотрении существующих методик массовой оценки, а также организации кадастровой оценки недвижимости в населенных пунктах можно выявить целый ряд недостатков. К ним можно отнести: проблематичность сбора достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках и объектах капитального строительства; искажение рыночной информации при ее проверке; неполный учет всех факторов стоимости объектов недвижимости; длительность процедуры утверждения данных ГКОИ; неготовность государственных органов к введению налога на объекты капитального строительства на базе рассчитанной и утвержденной по существующей методике кадастровой стоимости.

На последнем стоит остановиться отдельно, так как в России в ближайшее время планируется введение единого налога на объекты недвижимости (объединены земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства). Проблема заключается в том, что при применении методик определения кадастровой стоимости, утвержденных Роснедвижимостью для определения кадастровой стоимости земельного участка и объекта капитального строительства возникает такой неприятный момент как двойное налогообложение. Появляется оно в связи с тем, что методика определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства является слепком с методики определения кадастровой стоимости земельных участков. Премущественность в методике кадастровой оценки должна сохраняться, однако нужно определиться, исходя из какой базовой стоимости должен быть исчислен налог на недвижимость. Логичным решением данной проблемы должно явиться появление методики кадастровой оценки, включающей в себя определение стоимости как земельного участка, так и расположенных на нем объектов капитального строительства.

Недоучет вышеизложенных проблем может привести, по-нашему мнению, к социальному конфликту между органами государственной власти и местного самоуправления с одной стороны и налогоплательщиками с другой стороны, которыми являются все работоспособные граждане нашей страны.

Литература:

1. Федеральный Закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка».

References:

1. Federal Law of 29.07.1998 № 135-FZ «On appraisal activities in the Russian Federation».
2. Order of Ministry of Economic Development of Russia from 22.10.2010 № 508 «On approval of the federal standard assessment" Determining the cadastral value (FSO number 4)».
3. Order of Ministry of Economic Development of Russia from 12.08.2006 № 222 «On approval of the Guidelines for the definition of the cadastral value of the newly formed land and existing land in cases of change of land category, the permitted use or refine the area of land».