

ПОПУЛЯРНЫЕ ОШИБКИ В ОТЧЕТАХ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Ирина Николаевна Кустышева

Тюменский индустриальный университет, 625000, Россия Г. Тюмень, ул. Луначарского 2, кандидат технических наук, ст. преподаватель кафедры землеустройства и кадастра, тел.8(922)077-72-28, e-mail: irina1983kust@gmail.com

Дарья Андреевна Подопригора

Тюменский индустриальный университет, 625000, Россия Г. Тюмень, ул. Луначарского 2, студент-магистрант, тел.8(929)200-83-84, e-mail: d.a.podoprighora@nv.etagi.com

Анастасия Вячеславовна Таратынова

Тюменский индустриальный университет, 625000, Россия Г. Тюмень, ул. Луначарского 2, студент-магистрант, тел.8(982)937-14-91, e-mail: a.v.taratynova@tm.etagi.com

Дается краткий анализ типичных ошибок, допускаемых при определении кадастровой стоимости земельных участков, а также анализ преимуществ Федерального закона №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», приведены поправки к нему.

Ключевые слова: кадастр, оценка недвижимости, земельные отношения.

POPULAR MISTAKES IN REPORTS FOR THE PURPOSE OF THE INVASION OF THE CADASTRE VALUE

Irina N. Kustysheva

Tyumen Industrial University, 625000, Russia, G. Tyumen, Lunacharsky 2Street., candidate of technical sciences, art.the teacher of the department of land management and cadastre, tel.8 (922) 077-72-28, e-mail: irina1983kust@gmail.com

Daria A. Podoprighora

Tyumen Industrial University, 625000, Russia, G. Tyumen, Lunacharsky 2Street., the master student tel.8(929) 200-83-84, e-mail: d.a.podoprighora@nv.etagi.com

Anastasia V. Taratynova

Tyumen Industrial University, 625000, Russia, G. Tyumen, Lunacharsky 2 Street., the master student, tel.8(982) 937-14-91, e-mail: a.v.taratynova@tm.etagi.com

A brief analysis of the typical errors allowed in determining the cadastral value is given as well as an analysis of the advantages of the Federal Law No. 237-FL«On State Cadastre Assessment», the amendments to it are given.

Key words: cadastre, property valuation, land relations.

Каждый собственник объекта недвижимости заинтересован в актуальной ее кадастровой стоимости. В соответствии со ст. 390 Налогового кодекса РФ, кадастровая стоимость является налоговой базой для исчисления налога на недвижимое имущество, а так же расчета аренды и других платежей. Планируется, что во всех субъектах Российской Федерации до 01.01.2020г.

величину налогов на недвижимость будут определять исходя из кадастровой стоимости. Сегодня база для расчета налога на недвижимость – это кадастровая стоимость, определенная методами массовой оценки, не учитывающей ряд индивидуальных ценообразующих параметров конкретного рассматриваемого объекта. Отсюда следует, что кадастровая стоимость может значительно отличаться от рыночной как в меньшую, так и в большую сторону.

В статье отражены типичные ошибки, которые допускаются при определении кадастровой стоимости, чтобы предупредить их в дальнейшем, а также наглядно отразить возможное изменение кадастровой стоимости при определенной ошибке, были проанализированы отчеты (10 штук) об оспаривании кадастровой стоимости, полученных с разных оценочных компаний. Благодаря этому, выявлено 7 основных ошибок (табл. 1) допускаемых при определении кадастровой стоимости (в данном исследовании – земельного участка). Нужно отметить, что при оспаривании кадастровой стоимости, оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки, и на основании рыночной стоимости вносятся изменения в Росреестр.

Таблица 1

Основные ошибки, допускаемые при определении кадастровой стоимости

Наименование ошибки	Кол-во ошибок в отчетах
Учет НДС при расчете рыночной стоимости земельных участков	2
Учет стоимости объектов капитального строительства (ОКС) при оценке ЗУ	7
Неверный подбор аналогов (разность между аналогами более 20%)	7
Наличие свободного подъезда к участку	3
Инженерно-геологические условия	4
Функциональное назначение объекта	4
Передаваемые имущественные права	3

Рассмотрим подробно каждую ошибку, а часто встречаемые разберем на примере, чтобы наглядно показать изменение стоимости земельного участка.

1) учет НДС при расчете рыночной стоимости земельного участка: в соответствии с п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения. Отсюда следует, что определять рыночную стоимость земельного участка с учётом НДС неверно;

2) учет стоимости ОКС при оценке земельного участка: в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» на территории РФ осуществляется отдельный учет земельных участков [1]. Отсюда следует, что включение

стоимости объекта капитального строительства в стоимость земельного участка влечет за собой двойное налогообложение;

3) неверный подбор аналогов (разность между аналогами более 20%): в соответствии с п.14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» объектом-аналогом объекта оценки является объект, сходный объекту оценки по экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, которые определяют его стоимость[2,3]. При неверном выборе объектов-аналогов происходит весомое увеличение итоговых корректировок, отсюда получается некорректная итоговая стоимость. Особое внимание следует обратить на индивидуальные характеристики земельного участка, так как они не учитываются при массовой оценке;

4) наличие свободного подъезда к участку: это немаловажное условие для собственников, так как его отсутствие приводит к дополнительным временным и денежным затратам, таблица 2, 3 (например, установка ограничений на соседний участок для проезда);

Таблица 2

Стоимость с применением корректировки

Характеристик	Объект-оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость предложения за весь объект, руб.		985000	1000000	800000	978000	880000
площадь	125	165	150	115	139	145
Стоимость предложения за 1 м ²		5969	6666	6956	7035	6068
Наличие подъезда к объекту-оценки	да	нет	нет	да	да	нет
Значение корректировки		1,22	1,22	1	1	1,22
Стоимость после корректировки		7282	8132	6956	7035	7402
Рыночная стоимость 1м ²	7362					
Рыночная стоимость всего объекта	920000					

Таблица 3

Стоимость без применения корректировки

Характеристик	Объект-оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость предложения за весь объект, руб.		985000	1000000	800000	978000	880000
площадь	125	165	150	115	139	145
Стоимость предложения за 1 м ²		5969	6666	6956	7035	6068
Рыночная стоимость 1м ²	6538					
Рыночная стоимость всего объекта	810000					

5) инженерно-геологические условия:

заболоченность, наличие подтоплений, подверженность обвалам и оползням, сложный рельеф и другие негативные инженерно-геологические условия снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а значит снижают и стоимость.

б) функциональное назначение объекта:

так как рынок земельных участков определенного назначения ограничен, оценщику приходится использовать в качестве объектов-аналогов земельные участки иного назначения, таблица 4,5;

7) передаваемые имущественные права.

в отчете по определению кадастровой стоимости земельных участков рассчитана стоимость права собственности, поэтому отсутствие поправки на передаваемые права считается ошибкой[4-6].

Таблица 4

Стоимость с применением корректировки

Характеристик	Объект-оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость предложения за весь объект, руб.		985000	1000000	800000	978000	880000
площадь	125	165	150	115	139	145
Стоимость предложения за 1 м2		5969	6666	6956	7035	6068
Назначение зу	Произ.	с/х	Произ.	Приоз.	с/х	Произ.
Значение корректировки		0,55	1	1	0,55	1
Стоимость после корректировки		4235	6666	6956	3869	6068
Рыночная стоимость 1м2	5559					
Рыночная стоимость всего объекта	694750					

Таблица 5

Стоимость безприменением корректировки

Характеристик	Объект-оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость предложения за весь объект, руб.		985000	1000000	800000	978000	880000
площадь	125	165	150	115	139	145
Стоимость предложения за 1 м2		5969	6666	6956	7035	6068
Рыночная стоимость 1м2	6538					
Рыночная стоимость всего объекта	810000					

После того, как в силу вступил Федеральный закон №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» ошибок при определении кадастровой стоимости должно стать гораздо меньше из-за следующего ряда причин:

1. Введение института государственных кадастровых оценщиков, т.е. передача полномочий государственным бюджетным учреждениям (ГБУ), определение кадастровой стоимости осуществляется на постоянной основе.

2. ГБУ должны будут определять кадастровую стоимость каждого объекта недвижимости при его постановке на государственный кадастровый учет.

3. ГБУ должны осуществлять постоянный мониторинг рынка недвижимости, а также сбор и систематизацию сведений об объектах недвижимости.

4. Перечень объектов-оценки, формируется органами Росреестра.

5. Оценка проводится не реже одного раза в пять лет, и на чаще одного раза в три года, кроме городов федерального значение.

6. Если допущена системная ошибка в отношении земельных участков, с одним видимо разрешенного использования, расположенных в том же кадастровом квартале, и ошибка будет доказана, то стоимость пересчитывается автоматически

7. Кадастровая стоимость будет определяться по единой методике.

Но данный закон требует ряд доработок и поправок, которые бы снизили риски при определении кадастровой стоимости:

- установление требований к ГБУ;
- ввод ответственности сотрудников и учреждений ГБУ;
- ввод экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости.

Ввод вышеуказанных поправок в ФЗ урегулирует отношения между собственниками, исполнителями и заказчиками.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07. 2016г.
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».
3. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие. – М. : КНОРУС, 2007. – 280 с.
4. Кустышева И.Н., Дубровский А.В., Малыгина О.И., Щелкунова Д.В. Новшества в законодательстве о государственной кадастровой оценке. Сборник трудов XIII Международного научного конгресса «ЭЛЕКТРОННОЕ ГЕОПРОСТРАНСТВО НА СЛУЖБЕ ОБЩЕСТВА 17–21 апреля 2017 года, г. Новосибирск, Международная конференция "Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью», Том 2, стр 96-99.
5. Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Характеристики рынка и прогнозы для доходного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.
6. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред.

Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

© *И. Н. Кустышева, Д. А. Подопригора, А. В. Таратынова, 2017*