

## ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

*Виктор Федорович Мясников*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 6301108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, канд. экон. наук, доцент кафедры управления бизнес-процессами, тел. (383) 210-95-87, e-mail: [homemail\\_2000@mail.ru](mailto:homemail_2000@mail.ru)

В статье рассматриваются методические подходы к оценке имущества, дано описание различных подходов, особенности их использования. Показаны проблемы, которые возникают при использовании кадастровой оценки недвижимости.

**Ключевые слова:** недвижимость, недвижимое имущество, оценка, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход, налоги, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.

## THE PROBLEMS OF ASSESSING THE VALUE OF THE PROPERTY AT THE MODERN STAGE

*Victor F. Myasnikov*

Siberian State University of Geosystems and Technology, 630108, Russia, Novosibirsk, Plahotnogo st., 10, Ph.D., Associate professor, department of business process management, tel.: (383)210-95-87, e-mail: [homemail\\_2000@mail.ru](mailto:homemail_2000@mail.ru)

The article considers the methodological approaches to the assessment of property of this description of the different approaches, especially their use. Shown the problems that arise when using cadastral valuation of real estate.

**Key words:** real estate, real estate, valuation, cost approach, comparative approach, revenue approach, taxation, cadastral valuation, cadastral value, market value.

Оценка стоимости имущества в настоящее время играет важную роль как для бизнеса, а так и для населения, так как в зависимости от того насколько правильно определена стоимость имущества зависит эффективность работы предприятия, выбор направления развития предпринимательства, сумма уплаченных налогов и т.д.

Знание стоимости имущества требуется для операций по купле продаже имущества; для сдачи в аренду; для разработки инвестиционных проектов; привлечения и выбора инвесторов; получения кредита под залог имущества; страхования объектов недвижимости; уплаты налогов и т.д.

При оценке стоимости имущества следует разделять какие виды имущества рассматриваются. Все имущество можно разделить на две большие группы: движимое и недвижимое.

Согласно ст. 130 ГК РФ, пункт 2 движимое имущество — это все вещи, включая деньги и ценные бумаги, которые не являются недвижимостью. Движимое имущество легко перемещается в пространстве. К движимому имуществу относятся автотранспортные средства — автомобили, мото-

циклы. Движимое имущество не подлежат регистрации, если иное не предусмотрено законом.

К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, изолированные водные объекты, а также другое, что привязано к земле, в том числе пашня, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимому имуществу относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество. Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок. Для осуществления сделок необходимо знать стоимость имущества, т.е. определить денежное выражение различных видов недвижимости в конкретный момент времени.

Для оценки недвижимости используются следующие основные подходы к определению стоимости: затратный, сравнительный и доходный. Каждый подход имеет свои особенности, методы, приемы и т.д.

Затратный подход основан на сопоставлении затрат по созданию объекта недвижимости со стоимостью других сравнимых объектов. Затратный подход учитывает все затраты, необходимые для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа.

Оценка объектов недвижимости с использованием затратного подхода включает следующие этапы:

- 1) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) определение восстановительной стоимости (прямые и косвенные затраты);
- 3) определение прибыли;
- 4) оценка восстановительной стоимости объекта с учетом прибыли;
- 5) определение износа зданий и сооружений;
- 6) оценка стоимости улучшений с учетом износа;
- 7) оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка (п. 1+ п. 6).

Достоинство данного подхода состоит в том, что он учитывает сметно-нормативную и методологическую базу строительства и вызывает большее доверие у заказчика, чем другие доводы оценщика. Он в основном используется для оценки при создании уникальных объектов, особенно некоммерческого назначения (школы, больницы и т.п.).

Недостатком является то, что он не учитывает многие рыночные факторы, в первую очередь закон спроса и предложения. Затраты на строительство - лишь основа рыночной цены, на которые влияют, например, местоположение и другие факторы.

Затратный подход эффективен при оценке объектов, которые были недавно сданы в эксплуатацию, когда имеются обоснованной стоимости земельного участка и незначительном износе объекта. Затратный подход правомерен при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специально-

го назначения и другого имущества, сделки по которому редко используются.

Основными сферами применения затратного подхода являются рынок страховых услуг, а также система дифференцированного налогообложения недвижимости.

Сравнительный подход основан на учете следующих принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада.

Сравнительный подход включает совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, которые основаны на сравнении объекта оценки недвижимости с объектами - аналогами объекта оценки, о которых существуют данные о стоимости. Объект - аналог недвижимости сходен объекту оценки по многим характеристикам (экономические, материальные, технические, региональные и т.д.), которые определяют его стоимость. Сравнительный подход основан на рыночной информации и учитывает многие факторы, предполагаемых продавцов и покупателей. Данный подход предусматривает использование информации о сделках купли - продажи объекта недвижимости.

Сравнительный подход используется в следующих случаях:

- имеется достаточное количество сравниваемых объектов и сделок с ними;

- имеется достаточно данных по сопоставимым объектам (и сделкам) для проведения финансового анализа;

- имеются данные о прибылях или денежных потоках как оцениваемой, так и сравниваемой недвижимости.

Важнейшим условием применения сравнительного подхода является наличие развитого фондового рынка.

Данный подход наиболее эффективен для регулярно продаваемых объектов.

Доходный подход заключается в том, что определение рыночной стоимости объектов недвижимости основывается на том, какой доход (прибыль) принесет в будущем этот объект, или другими словами сколько получит покупатель объекта недвижимости, в будущем доходов от использования объекта. Стоимость недвижимости определяется как стоимость будущих доходов. Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и рыночным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных и они могут быть недостоверные.

В настоящее время все собственники имущества обязаны платить налоги на имущество исходя из кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)») это стоимость 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.

Кадастровая стоимость проводится не чаще 1 раза в три года, но не реже пяти лет. Кадастровая оценка недвижимости проводится в следующей последовательности:

1. принимается решение о проведении оценки;
2. определяются объекты недвижимости, которые подлежат государственной кадастровой оценке;
3. на конкурсной основе происходит выбор исполнителей для определения кадастровой стоимости, заключается с ними договор на проведение оценки;
4. исполнитель проводит кадастровую оценку стоимости объекта и составляет отчет об определении стоимости;
5. проводится экспертиза отчета и утверждаются результаты оценки недвижимости;
6. результаты кадастровой стоимости вносятся в государственный кадастр.

Кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Сведения, содержащиеся в ГКН являются общедоступными. Заказать их можно через портал государственных услуг Росреестра.

Многие собственники земельных участков, имущества, квартир сталкиваются с тем что кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость. Это приводит к тому что вырастает налог на имущество, арендная плата, штрафов, налог с продажи квартир находящейся в собственности менее трех лет, а приобретенные в собственность с 1 января 2016 года менее 5 лет.

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью возникает по разным причинам. Одна из причин разницы заключается в том, что расчет кадастровой стоимости происходил до начала кризиса, когда был спрос на недвижимость и цены были выше чем в настоящее время.

Разница между кадастровой и рыночной стоимостью возникает также из-за того, что рыночная стоимость учитывает многие индивидуальные факторы объекта недвижимости, например, для квартиры это наличие и доступность к объектам инфраструктуры (школы, детские сады, магазины, доступность транспорта, наличие стоянок для транспорта), на какую сторону выходят окна, этажность, планировка, материалы отделки, спрос на жилье в данном районе и другие факторы.

Кадастровая стоимость как правило не учитывает эти факторы, и определяется не индивидуально, а исходя из общих признаков, соответствующих той или иной группы недвижимости.

Для оценки кадастровой цены в выбранной группе применяют один из методов оценки недвижимости: как правило сравнительный, когда цены на недвижимость определяют по суммам сделок купли-продажи в данном регионе и районе на аналогичные объекты недвижимости. Данный подход является наиболее приемлемым, остальные применяют в тех случаях, когда нельзя использовать сравнение; доходный в том случае, когда объект недвижимости оценивают, исходя из возможного получения дохода в будущем, например, получения дохода за аренду недвижимости; затратный подход используют, например, для оценки земель общего пользования, принадлежащих садовому обществу.

Если собственник либо арендатор не согласен с кадастровой оценкой стоимости объекта недвижимости, то он может обратиться в комиссию по переоценке или в суд. В этом случае должно быть заключение лицензированного эксперта, который установит реальную рыночную стоимость объекта. На основании заключения специалиста, комиссия или суд может принять соответствующее решение и изменить кадастровую стоимость недвижимости.

В то же время региональные органы власти не охотно идут на переоценку стоимости недвижимости в сторону уменьшения, так как налоговые поступления от использования недвижимости идут в местный бюджет и понятно, что они всегда будут стараться увеличить этот налог.

Так, например, в 2015 году региональные бюджеты от налога на имущество получили 927 млрд руб., это по сравнению с 2011 годом на 56% больше, а его доля в доходах региональных бюджетов выросла с 11,4 до 15,3%.

Начиная с 2018 года проведением государственной кадастровой оценки объектов недвижимости должна осуществлять Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), которая находится в ведении Минэкономразвития России. Федеральный закон № 237-ФЗ, который вступил в силу с 2017 года, предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков, которые будут заниматься оценкой кадастровой стоимости недвижимости. Ответственность за работу государственных структур по проведению кадастровой оценки закон возлагает на региональные органы власти. [2]

По мнению многих специалистов в области оценки недвижимости, введение института государственных кадастровых оценщиков приведет к монополизации государственной кадастровой оценки недвижимости, повысит стоимость услуг оценщиков, затруднит оспаривание решения об оценке в суде. [3]

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 4) «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости».
2. Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
3. Лобанова Е.И Монополизация государственной кадастровой оценки. // Интер-экспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр., 18-22 апреля 2016 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью»: Сб. материалов в 4 т. – Новосибирск : СГГА, 2016.

© В.Ф.Мясников, 2017