

КОРРЕКТИРОВКА КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Логинова Анастасия Сергеевна

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающийся, тел. (960)951-46-76, e-mail: anasney@mail.ru

Попп Екатерина Александровна

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры специальных устройств, инноватики и метрологии, тел. (913)891-20-14, e-mail: popp.ekaterina@yandex.ru

В статье рассматриваются отличия кадастровой стоимости недвижимости от рыночной. Показаны факторы, от которых зависит кадастровое и рыночное ценообразование недвижимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, недвижимость, ценообразование недвижимости, взаимодействие кадастровой и рыночной стоимости.

ADJUSTING CADASTRAL AND MARKET VALUE OF REAL ESTATE TAKING INTO ACCOUNT VARIOUS FACTORS

Anastasia S. Loginova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (960)951-46-76, e-mail: anasney@mail.ru

Ekaterina A. Popp

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Special Devices, Innovation and Metrology, phone: (913)891-20-14, e-mail: popp.ekaterina@yandex.ru

The article discusses differences between the cadastral value of real estate and the market value. It also shows the factors that affect cadastral and market pricing of real estate.

Key words: cadastral value, market value, real estate, real estate pricing, interaction of cadastral and market value.

В связи с тем, что вопрос оценки стоимости недвижимости бесспорно актуален, можно заявить что: кадастр недвижимости имеет большое значение для имущественных и земельных отношений, так как затрагивает различные отрасли юридической науки. Стоимость – это самый важный и, опять же, актуальный аспект при покупке или продаже недвижимости. Поэтому важно знать какие факторы на нее влияют. И насколько кадастровая стоимость отличается от рыночной.

Целью данной работы является: выявить и проанализировать факторы, из-за которых кадастровая стоимость гораздо ниже рыночной на рынке недвижимости.

Поставленная нами цель подразумевает выполнение следующих задач:

- выявление целей расчета кадастровой стоимости недвижимости;
- выявление факторов, влияющих на кадастровую стоимость недвижимости;
- выявление факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимости;
- разбор отличий кадастровой стоимости от рыночной.

Во время подготовки к совершению сделок купли-продажи недвижимости важно понимать все нюансы, связанные с этим сегментом рыночных отношений. В первую очередь, необходимо иметь представление о том, как проходит процесс оформления нужных для сделки документов, и знать, для чего они нужны и чем они отличаются.

Кадастровая стоимость недвижимости – это стоимость объекта недвижимости, устанавливаемая посредством проведения государственной оценки прежде всего для расчета налогов.

Проанализировав кадастровую стоимость недвижимости, мы выявили несколько самых главных факторов от которых зависит ценообразование кадастровой стоимости недвижимости:

- площадь,
- целевое назначение объекта,
- материал, из которого построен объект,
- года постройки и сдачи в эксплуатацию,
- экономическая ситуация в регионе и т.д.

И это пожалуй, 5 самых главных факторов, выявленных нами в ходе анализа изменения цен на недвижимость.

Нужно отметить что оценивает и устанавливает кадастровую стоимость недвижимости Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии). Финальные оценки заносятся сотрудниками Росреестра в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости).

Также в ходе исследования мы выявили цели расчета кадастровой стоимости недвижимости:

- вычисление суммы налога на недвижимость,
- подсчет суммы налога в случае купли-продажи/аренды/обмена,
- оформление права наследования на недвижимость,
- определение цены при обмене данного объекта на эквивалентный,
- оформление договора дарения на недвижимость.

Ценообразование недвижимости – это деятельность субъектов по формированию цен объектов на рынке, в т.ч. путем их взаимодействия, основанная на объективных экономических законах спроса и предложения, ключевых принципах и структуре ценообразующих факторов.

Нами выявлено, что на рынке недвижимости выделяются два ключевых принципа ценообразования:

- субъективный (субъектный) принцип – принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект (собственник, продавец, агент), устанавливая цену, как «случайную» вносимую субъектом (собственни-

ком, продавцом, агентом и пр.) рынка величину, в соответствии со своими потребностями;

– принцип факторного ценообразования – принцип, при котором формирование цены связано с анализом характеристик самого объекта, сопоставлением с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

Понятие «рыночная стоимость» знакомо всем еще со школьной скамьи. Однако, что оно означает относительно вопросов оценки недвижимости, знает не каждый.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости будет реализован на рынке в конкурентных условиях. Проанализировав рыночную стоимость недвижимости, мы выявили несколько самых главных факторов, которые влияют на ценообразование.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от:

- планировки,
- площади жилых помещений (без учета лоджий, балконов, кладовых),
- технического состояния инженерных систем,
- ремонта,
- наличия мебели,
- расположения (район и инфраструктура).

При подсчете рыночной стоимости не берутся во внимание налоги и расходы на заключение сделки. Рассчитать рыночную стоимость недвижимости может сам владелец, риелтор или член саморегулируемой организации оценщиков.

Кадастровая стоимость, как правило, ниже рыночной. Случается, что результаты оценок оказываются равны. Так происходит в том случае, когда оценивается квартира в старом доме: «хрущевке», «сталинке» и т.д. Если же в результате оценки было установлено, что кадастровая стоимость выше рыночной, можно подать повторную заявку в Росреестр или обжаловать этот момент в судебном порядке. Также вы можете обратиться в суд, если сведения, внесенные в реестр, отличаются от тех, что внесены в ваш кадастровый паспорт, или в том случае, когда вы не согласны с расчетом суммы налога.

Что касается взаимодействия двух видов стоимости, то здесь важно отметить, что кадастровая имеет значение при оценке рыночной стоимости, но в то же время не только не влияет на нее, а в некоторой степени опирается. Доказательством служит то, что при расчете кадастровой стоимости специалисты берут во внимание цены на рынке недвижимости не по всей стране, а только в отдельно взятом регионе.

В результате проделанной работы нами были сделаны следующие выводы:

– независимо от целевого назначения, вида разрешенного использования, и формы собственности на земельный участок, необходима кадастровая оценка стоимости недвижимости;

– кадастровая стоимость недвижимости заметно отличается от рыночной цены из-за многочисленных факторов;

– кадастровая стоимость, как правило, ниже рыночной;

– факторы кадастрового ценообразования значительно отличаются от факторов рыночного ценообразования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Социальная траектория реформируемой России: Исследования Новосибирской экономико-социологической школы / Отв. ред. Т.И.Заславская, З.И.Калугина. - Новосибирск: Наука, 1999, с. 51-90.

2. Барсукова С.Ю., Звягинцев В.И. Земельная реформа в России в 1990-2000 гг, или как в ходе ведомственных реорганизаций “реформировали” земельную реформу // Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований). 2015. Том 7, №2, с. 84-98.

3. Буздалов И. Н. Земельная реформа: взгляд сквозь призму замысла // АПК: экономика, управление, 2012, № 7, с. 3-17.

© А. С. Логинова, Е. А. Попп, 2020