

Оспаривание кадастровой стоимости в рамках оценочной деятельности на территории Алтайского края

Д. В. Алексеева^{1}, В. В. Вылегжанина^{1,2}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

² Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: daraalekseeva814@gmail.com

Аннотация. В настоящее время вопрос оспаривания кадастровой стоимости не теряет своей актуальности. Это связано с тем, что установленная кадастровая стоимость объекта недвижимости зачастую выше рыночной. Проанализирована взаимосвязь утвержденной кадастровой стоимости объектов недвижимости с налогообложением. В работе представлены методики и содержание рыночной оценки, анализ необходимости оспаривания кадастровой стоимости. Рассмотрен процесс оспаривания кадастровой стоимости и приведены статистические данные по Алтайскому краю.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, оспаривание, рыночная оценка

Challenging the cadastral value as part of appraisal activities in the Altai Territory

D. V. Alekseeva^{1}, V. V. Vylegzhanina^{1,2}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

² Department of the Federal Service for State Registration, Cadastral Records and Cartography for Novosibirsk Region, Novosibirsk, Russia

* e-mail: daraalekseeva814@gmail.com

Abstract. At present, the issue of challenging the cadastral value does not lose its relevance. This is due to the fact that the established cadastral value of the real estate object is often higher than the market value. The relationship between the approved cadastral value of real estate objects and taxation is analyzed. The paper presents the methods and content of market valuation, analysis of the need to challenge the cadastral value. The process of challenging the cadastral value is considered and statistical data for the Altai Territory are given.

Keywords: cadastral value, challenging, market valuation

Введение

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости указанными методами, рыночная стоимость, определенная исходя из индивидуального подхода к объекту недвижимости, в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

По общим правилам, определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из фактического вида его использования, возможности продолжения использования, даже если имеются ограничения на распоряжение этим объектом недвижимости [1].

Для расчета размера налога кадастровая стоимость умножается на ставку самого налога, которая определяется на местном уровне. Если недвижимое имущество имеет несколько правообладателей, то налоговая ставка умножается на долю в праве. Размер уплаты налогов за муниципальную, государственную и неразграниченную землю определяют соответствующие органы власти с помощью установки коэффициентов, которые также умножаются на кадастровую стоимость и зависят от целевого назначения [2].

Например, на земли под кладбища в Барнауле установлены нулевые коэффициенты, а самый большой коэффициент – для объектов торгово-офисного назначения – 1,5 [3].

Оспаривание кадастровой стоимости в рамках оценочной деятельности происходит путем нахождения рыночной стоимости объекта недвижимости согласно статье 22 Федерального закона "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ [4].

Рыночная стоимость – это продажная цена объекта недвижимости в условиях свободного рынка, с учетом конкуренции за период, соответствующий среднему сроку экспозиции (например, осенью 2021 года в Москве это примерно 64 дня) [5].

В основном данная процедура оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости необходима для снижения налоговой основы в процессе налогообложения. Процесс оценки выполняется ответственным специалистом – оценщиком.

Необходимость оспаривания кадастровой стоимости возникает в следующих случаях.

1. Отсутствие достоверных сведений об объекте недвижимости и по объектам-аналогам. В случае если рынок региона недостаточно развит либо имеет противоречивый характер.

2. Отсутствие данных о ценообразующих факторах объектов оценки, база Росреестра имеет ограниченный характер.

3. Участие административного ресурса, если местные органы власти имеют заинтересованность, то могут оказать давление на оценщика, тем самым это негативно сказывается на результате оценки.

4. Уменьшение налоговой базы, арендной выплаты или выкупной стоимости объекта из государственной или муниципальной собственности.

5. Исправление допущенной технической ошибки.

Оценщик исследует рынок в сегментах, к которым относится фактическое использование объекта оценки на основании статьи 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства эко-

номического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) [6]. И подбирает наиболее подходящую методику проведения оценки объекта.

Методы оценки недвижимости

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, которые объединены общей методологией. Метод проведения оценки – определение стоимости объекта недвижимости путем последовательных процедур и выявления необходимой информации в рамках одного из подходов.

Подходы к оценке (рис. 1):

1. Затратный подход – основан на определении затрат, необходимых для восстановления объекта с учетом износа и устаревании. Данный подход используется при наличии достоверных сведений, которые позволяют выявить затраты на воспроизводство, приобретение или замещение предмета оценки.

2. Сравнительный подход – сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по характеристикам, используя поправочные коэффициенты. Применяется метод путем сопоставления оцениваемого имущества и объектов аналогов, а также на основании анализа статистических данных и информации о рынке, в сегменте котором расположен объект. Сравнение цен возможно как с уже совершенных сделок, так и по ценам предложений.

3. Доходный подход – основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Данный метод следует использовать при наличии достоверных сведений, которые позволяют спрогнозировать будущие доходы исследуемого объекта с учетом необходимых расходов. Применимые методы основаны на капитализации дохода и на дисконтировании денежных средств.

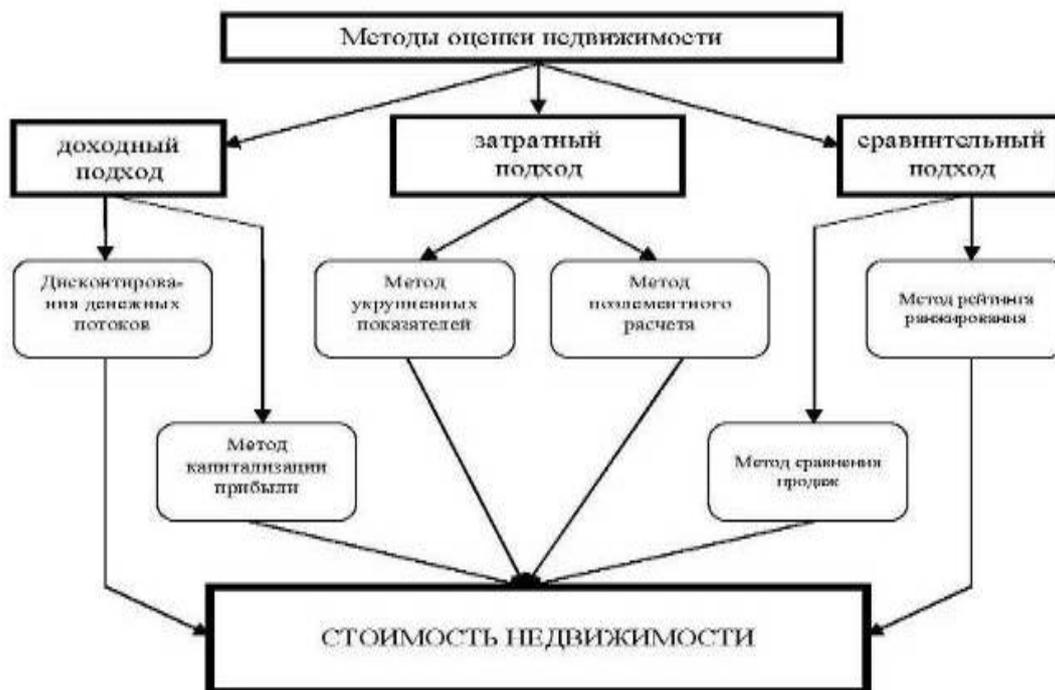


Рис. 1. Методы оценки недвижимости

Содержание отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Отчет о рыночной стоимости состоит из 6 пунктов.

1. Общие сведения. В данном пункте производится описание объекта оценки, наличие обременений, имущественных правах заказчика, сведений об оценщике, цель и задачи оценки.

2. Описание объекта оценки. Включает местоположение объекта, информацию о регионе, в котором он расположен, и его фактическом использовании.

3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В данном разделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта; анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка района, к которому отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования; анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

4. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки. На данном этапе выбирается возможный метод оценки.

5. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости. В пункте оценщик обосновывает выбор подхода, проводит анализ, согласовывает результат полученных данных из используемых подходов.

6. Вывод.

После заключительного пункта идет список используемой литературы и приложения (предоставляемые заказчиком документы, сертификаты оценщика и используемые им в ходе работы материалы) [7].

Процесс, сроки и стоимость проведения споров

Физические или юридические лица, несогласные с результатами кадастровой оценки, обращаются в комиссию Росреестра для оспаривания кадастровой стоимости. Если же данная комиссия не снижает стоимость, то следует обращаться в суд общей юрисдикции.

Сроки рассмотрения заявления комиссией при Росреестре – месяц, судом – два месяца. Как правило, на практике, все происходит иным образом. С момента подачи заявления и до положительного решения суда проходит от четырех до пяти месяцев. Если решение суда обжалуется, то, соответственно, срок увеличивается.

По Алтайскому краю стоимость процедуры по снижению кадастровой стоимости составляет от сорока до семидесяти тысяч рублей за земельный участок до 5 тысяч квадратных метров. Значительная часть этой суммы приходится на оплату отчета о рыночной оценке. В целях экономии граждане края производят оценку нескольких земельных участков сразу, например кооперируются с собственниками соседних участков [10].

Статистические данные по Алтайскому краю

С января по май 2016 года в комиссию Росреестра Алтайского края поступило более 430 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости. Среди них около 20 % от собственников из Бийска, около 60 % – владельцы Барнаула. По статистике примерно 15 % обращений исходят от граждан края, остальные 85 % приходятся на юридические лица.

Из 430 заявлений процент одобрения составил примерно 20 %. С начала 2016 года величина кадастровой стоимости суммарно снизилась на 413 млн рублей [11].

Заключение

В научной статье был проведен сравнительный анализ получения результатов кадастровой и рыночной стоимости, представлены методики оценки недвижимости и их выбор оценщиком, подтверждена необходимость оспаривания кадастровой стоимости, выявлено прямое влияние выбора метода оценки на результаты оценки. Рассмотрен процесс оспаривания кадастровой стоимости, его сроки, а также приведена средняя стоимость процедуры. Приведены статистические данные по Алтайскому краю на 2016 год.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Официальный сайт Холмогорского муниципального района РФ [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://holmogori.ru/govinfo/rosreestr/media/2019/11/29/chto-nuzhnoznat-o-kadastrovoj-stoimosti/> (дата обращения: 22.11.2022).
2. Официальный сайт Федеральной налоговой службы [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.nalog.gov.ru/rn77/> (дата обращения: 17.11.2022).
3. Официальный сайт города Барнаул [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://barناول.org> (дата обращения: 17.11.2022).
4. Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ (ред. 30.12.2021) «О государственной кадастровой оценке» // Собрание законодательства РФ – 03.08.1998. – №31. – 3813 с.
5. Официальный сайт РБК [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/6185223c9a7947626cebabb7> (дата обращения: 22.11.2022).
6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 12.11.2022).
7. Горбунова Н.А., Горстких Н.Н. Информационное обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятия // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 5. – 127 с.
8. Джалал А.К., Акобян Т.А. Финансово-экономическая сущность доходного подхода к оценке стоимости бизнеса // Инновационные технологии в науке и образовании. – 016. – № 1-2. – 368 с.
9. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. - М.: Юрайт, 2017. - 374 с.
10. Официальный сайт Управления имущественных отношений Алтайского края [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://altairegion-im.ru> (дата обращения: 17.11.2022).
11. Официальный сайт Краевого автономного учреждения многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг алтайского края [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://mfc22.ru> (дата обращения: 17.11.2022).

© Д. В. Алексеева, В. В. Вылегжанина, 2023