

Б. Е. Цевелев¹, А. Л. Ильных^{1}*

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения (на примере г. Новосибирска) для целей оспаривания кадастровой стоимости

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Аннотация. В статье приведены результаты расчета рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного в г. Новосибирске, в целях оспаривания его кадастровой стоимости. Представлены основания для пересмотра величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, состав документов, необходимых для подачи искового заявления. Приведены количественные данные поданных исковых заявлений о пересмотре кадастровой стоимости в Новосибирской области за 2020-2022 гг.

Ключевые слова: рыночная стоимость, объект недвижимости, кадастровая стоимость, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, оценка недвижимости

B. Ye. Tsevelev¹, A. L. Ilinykh^{1}*

Determination of the market value of a real estate object – non-residential premises (on the example of Novosibirsk) for the purposes of challenging the cadastral value

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Abstract. The article presents the results of calculating the market value of non-residential premises located in Novosibirsk in order to challenge its cadastral value. The reasons for the revision of the cadastral value of the real estate object, the composition of the documents required for filing a claim are presented. The quantitative data of the filed claims for the revision of the cadastral value in the Novosibirsk region for 2020-2022 are given.

Keywords: market value, real estate object, cadastral value, challenging the results of determining the cadastral value, real estate valuation

Введение

Фискальная функция современного кадастра, заключается в сборе налогов, которые рассчитываются, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости. Данные об объектах недвижимости в РФ находятся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), который представляет собой государственный информационный ресурс, содержащий данные об учтенных, в процессе государственного кадастрового учета (ГКУ) и государственной регистрации прав (ГРП) объектах недвижимости. В ходе государственной регистрации прав собственник регистрирует права на тот или иной объект недвижимости

и платит налог на недвижимое имущество. Кадастровая стоимость объекта недвижимости, устанавливаемая в процессе ГКУ может, вследствие наличия некоторых параметров, отличаться от рыночной стоимости объекта недвижимости (ОН) [1]. Для снижения налоговой ставки собственники недвижимого имущества прибегают к процедуре оспаривания кадастровой стоимости. Зачастую собственники просят установить кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости ОН. Для этого необходимо подготовить отчет об определении рыночной стоимости, который оформляется в результате оценочной деятельности [2].

Актуальность работы заключается в увеличении случаев по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости через рыночную стоимость.

Целью работы является оценка рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного в г. Новосибирске, с целью оспаривания его кадастровой стоимости.

Методы и материалы

При выполнении исследований использовались общие методы: наблюдение, обобщение, системный анализ, синтез, сравнение. Материалами для исследования послужила нормативно-правовая информация, регламентирующая вопросы кадастровой и рыночной оценки недвижимости.

Результаты

В период с 2020 по 2022 гг. в судебном порядке было рассмотрено 27564 дела по пересмотру кадастровой стоимости ОН, в досудебном – 24031 дела, при этом в 90% случаев требования удовлетворяются [3].

При этом за 2020 г. требования удовлетворены в 9737 случаях, а за 2022 г. – в 7526. За период с 2020 по 2022 годы общая суммарная величина кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости по Новосибирской области снизилась почти на 50% [3]. Таким образом, значительное количество исковых заявлений удовлетворяются, и кадастровая стоимость объекта недвижимости приравнивается к его рыночной стоимости.

С 2023 г. вводится обязательный досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости через государственное бюджетное учреждение (ГБУ), которое занимается установлением кадастровой стоимости. Также решение ГБУ можно оспорить в судебном порядке.

В данной работе определена рыночная стоимость нежилого помещения расположенного на цокольном этаже по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район, Красный проспект, дом 17. Данное помещение площадью 270,8 кв. метров прошло процедуры ГКУ и ГРП и имеет кадастровый номер 54:35:101450:260.

Используя анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (далее – ННЭИ) ОН и тот факт, что оцениваемое помещение соответствует правовым и физическим особенностям, экономическим условиям, потенциалу местоположения, современным рыночным условиям, оценщики пришли к выводу: наилучшее и наиболее эффективное использование помещения объекта оценки достигается при использовании его в качестве нежилой недвижимости - торговых и административных (офисных) помещений [4].

Расчет рыночной стоимости производился с учетом средних цен недвижи-

мого имущества на вторичном рынке. Средняя цена квадратного метра по офисным помещениям составила 63 483 руб., по торговым – 80 123 руб., по производственно-складским помещениям – 24 113 руб.

В июне 2022 г. средняя арендная ставка по офисным помещениям за 1 м. кв. составила 668 руб., по производственно-складским помещениям – 305 руб., по торговым помещениям – 978 руб за 1 кв. метр.

Для наиболее точного расчета значения рыночной стоимости был применён затратный и доходный подходы при определении стоимости.

При определении рыночной стоимости объекта оценки использовался метод сравнения продаж при расчете рыночной стоимости ОН и арендной ставки для доходного подхода. При расчете доходным подходом стоимость также рассчитывалась с применением ставки капитализации и чистого операционного дохода [5].

На заключительном этапе было выполнено согласование стоимостей нежилого помещения, полученных сравнительным и доходным подходами. Вследствие того, что оба подхода обладают одинаковой значимостью для данного объекта оценки, то при расчете рыночной стоимости было принято решение присвоить удельный вес каждому подходу по 0,5 (50%). Результаты согласования представлены в табл. 1.

Таблица 1

Результаты согласования стоимостей

Подходы	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Вес подхода	Взвешенная стоимость, с учетом НДС, руб.
Затратный	0	0	0
Сравнительный	15 600 000	0,5	7 800 000
Доходный	10 600 000	0,5	5 300 000
Рыночная стоимость, руб.			13 100 000
Рыночная стоимость, (округленно) руб.			13 100 000

Окончательный результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости предстален в табл. 2.

Таблица 2

Результаты согласования стоимостей

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое. площадь: общая 270,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-18. Этаж: цоколь. Кадастровый номер: 54:35:101450:260	13 100 000 (Тринадцать миллионов сто тысяч) рублей

Таким образом, была определена рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 54:35:101450:260, расположенного в г. Новосибирске, сравнительным и доходным подходами. Итоговая стоимость нежилого помещения, кадастровая стоимость, которая равна 19 656 478,36 рублей, после согласования и оценки согласованности результатов оценки составила 13 100 000 рублей, что в среднем на 49,3% меньше установленной кадастровой стоимости.

Данный расчет был использован при оспаривании кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 54:35:101450:260. По оспариванию кадастровой стоимости было получено положительное решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости № УРС-54/2022/000631 от 25.01.2023 г.

Обсуждение

Для оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости собственник данного объекта должен предоставить отчет об определении рыночной стоимости [1]. Отчет по определению рыночной стоимости объекта недвижимости подготавливается в процессе оценочной деятельности. Оценочная деятельность осуществляется субъектами оценочной деятельности (физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций (далее – СРО) оценщиков и застраховавших свою ответственность в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в РФ»), и направлена на определение в отношении объекта оценки кадастровой, рыночной и иной стоимости [2].

Рыночная стоимость необходима для купли-продажи объекта недвижимости; получения недвижимости по наследству; при страховании недвижимости; оформлении кредита под залог недвижимости, в том числе при ипотеке; решении спорных вопросов с недвижимостью [2].

Объектом оценки могут выступать как материальные вещи (например, объект недвижимости), так и нематериальные активы и интеллектуальная собственность [2].

Основными нормативно-правовыми актами, которые регламентируют оценочную деятельность в РФ, являются Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», а также Федеральные стандарты оценки [6].

Оценщик, выполняя оценочные работы, следует определённой последовательности действий, представленных на рис. 1.

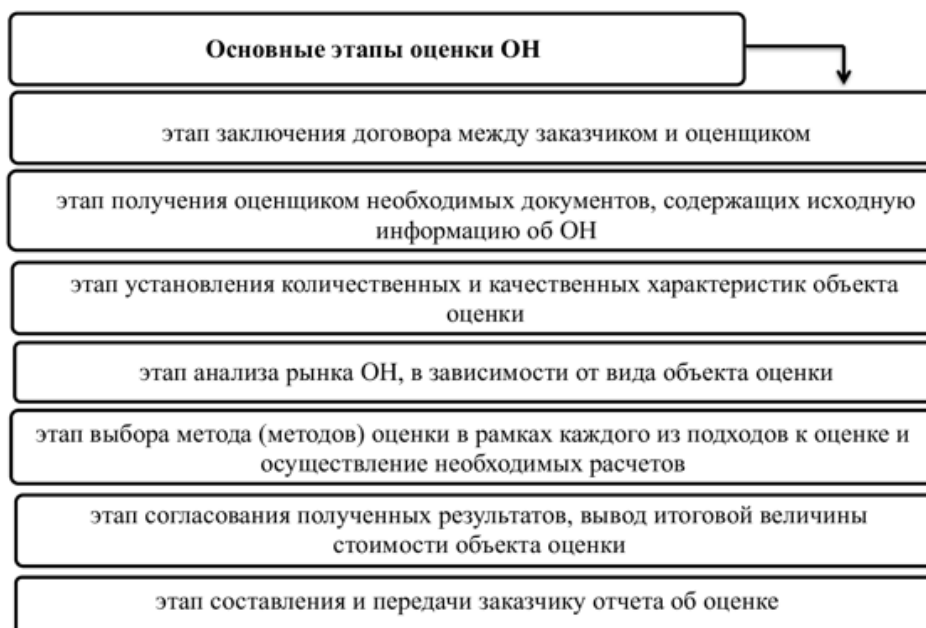


Рис. 1. Основные этапы оценочной деятельности

Перед началом оценочных работ составляется задание на оценку, в котором прописывается: вид объекта, сроки проведения работ, цель оценки и другие пункты. В данном случае оценка выполняется для оспаривания кадастровой стоимости [7].

В отчете об оценке необходимым пунктом являются необходимые допущения и ограничения при оценке ОН.

Основными источниками информации были следующие документы: выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 25.04.2022 г, кадастровый паспорт по состоянию на 15.09.2015 г., технический план здания от 15.08.2015 г., данные Публичной кадастровой карты (ПКК) и сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», сайты по продаже недвижимости, фотоматериалы объекта оценки [7].

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения используется, в частности, сравнительный и доходный подходы. При расчете стоимости сравнительным подходом используется открытая и доступная информация об объектах аналогов [4].

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Расчет рыночной стоимости доходным подходом выполняется в два этапа: сначала рассчитывается чистый операционный доход, который принесет недвижимость от сдачи в аренду за год, затем через ставку капитализации рассчитывается стоимость объекта оценки. Ставка капитализации показывает взаимосвязь между чистым операционным доходом ОН и его рыночной стоимостью [5].

На заключительном этапе оценщик передает заказчику отчет об определении рыночной стоимости ОН. Данный отчет собственник прилагает к исковому заявлению при оспаривании кадастровой стоимости ОН [2].

Заключение

С каждым годом сохраняется тенденция в оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости через рыночную стоимость, при этом большинство исков удовлетворяются и кадастровую стоимость приравнивают к рыночной стоимости объекта недвижимости. По данным Управления Росреестра по Новосибирской области в 2020-2022 гг. суммарно было удовлетворено 40 000 исковых заявлений об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном и досудебном порядках.

Основанием для установления кадастровой стоимости в размере рыночной является отчет об определении рыночной стоимости для ОН. Отчет подготавливается в результате оценочной деятельности и является заключительным этапом при проведении оценочных работ. В отчете необходимо указать цель оценки, если отчет будет использоваться для оспаривания кадастровой стоимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] – Доступ из справочно-правовой системы «Кон-

сультант-Плюс».

2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».\

3. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. – Текст: электронный // rosreestr.gov.ru. – 2023. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/> (дата обращения: 15.10.2023 г.). – Режим доступа: для всех пользователей.

4. Широкова А. А. Определение рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости/ А.А. Широкова. – Текст: электронный // IACJ. – 2022. – №5. С. 4-6. – URL:<https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-rynochnoy-stoimosti-obekta-kommercheskoj-nedvizhimosti> (дата обращения: 13.12.2022). – Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.

5. Ильиных А.Л. Факторы формирования стоимости недвижимости/ А.Л. Ильиных. – Текст: электронный // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2021. – №2. – С. 6–9. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/factory-formirovaniya-stoimosti-nedvizhimosti> (дата обращения: 13.12.2022). – Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.

6. Приказ Министерства экономического развития от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»»: текст с изменениями от 14 апреля 2022 года: [утвержден Министерством экономического развития РФ 14 апреля 2022 года № 200]. – 2022. – (Актуальное законодательство). – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=448334&ysclid=lmncny2qeb825498883> – Текст: электронный.

7. Федеральный стандарт оценки от 14.04.2022 № ФСО 7 «Оценка недвижимости»: текст с изменениями от 14 апреля 2022 года: [утвержден Министерством экономического развития РФ 14 апреля 2022 года № 200]. – 2022. – (Актуальное законодательство). – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». – Текст: электронный.

8. Федеральные стандарты оценки: официальный сайт. – Информация о федеральных стандартах оценки – 2022. – URL: <https://www.ceae.ru/law-2.htm> (дата обращения: 18.09.2023 г.). – Текст: электронный.

© Б. Е. Цевелев, А. Л. Ильиных, 2024