

Л. Н. Валеева^{1}, Т. В. Межуева¹*

Факторы формирования кадастровой стоимости объектов недвижимости

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: lida.valeeva.2015@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрены основные факторы формирования кадастровой стоимости объектов недвижимости. Особое внимание уделено ценообразующим факторам земельных участков. Обоснована необходимость применения современных технологий 3D моделирования при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, объекты недвижимости, кадастровая оценка, факторы кадастровой оценки

L. N. Valeeva^{1}, T. V. Mezhujeva¹*

Factors in the formation of the cadastral value of real estate objects

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: lida.valeeva.2015@mail.ru

Abstract. The article considers the main factors of the formation of the cadastral value of real estate. Special attention is paid to the price-forming factors of land plots. The necessity of using modern 3D modeling technologies in determining the cadastral value of real estate objects is substantiated.

Keywords: cadastral value, real estate objects, cadastral valuation, cadastral valuation factors

Кадастровая стоимость объектов недвижимости (далее – ОН) играет важную роль не только в функционировании рынка недвижимости, но и в процессе налогообложения [1]. В настоящее время, в период нестабильной экономической ситуации, понимание факторов, влияющих на кадастровую стоимость, очень актуально. Ведь кадастровая стоимость помогает определить налоговые обязательства граждан, и также влияет на рыночную стоимость ОН [2].

Одним из этапов кадастровой оценки является комплексный анализ различных ценообразующих факторов. Проанализировав факторы формирования кадастровой стоимости и особенности их взаимного влияния, получим более четкое представление о механизмах, влияющих на процедуру оценки ОН [3].

Методология кадастровой оценки начала формироваться более 20 лет назад. В связи с совершенствованием законодательства и методологии в данной сфере корректируется и система ценообразующих факторов.

Первый федеральный закон в области оценки недвижимости [4], был принят в 1998 году. В дальнейшем в него была введена глава III.1, которая стала основой для урегулирования процесса кадастровой оценки ОН в стране.

В 2000 году Постановлением Правительства РФ № 316 были установлены правила проведения государственной кадастровой оценки земель [5].

Принятый в 2001 году Земельный кодекс РФ [6] сыграл важную роль в кадастровой оценке, так как он содержал важные положения, определял формы платы за землю.

В 2014 г. был принят федеральный стандарт оценки – ФСО № 7 «Оценка недвижимости» [7], который конкретизировал как процедуру, так и методологию рыночной оценки земельных участков и объектов капитального строительства. Заложенная в этом стандарте методология используется и при проведении кадастровой оценки ОН.

Принятие в 2016 году закона «О государственной кадастровой оценке» стало важным шагом в формировании системы кадастровой оценки, направленной на повышение прозрачности и точности оценочных процедур [8]. Также в соответствии с данным законом, можно выделить, что кадастровая стоимость является результатом оценки ОН, который получен на установленную дату [9]. Кадастровая стоимость определяется с учетом перечня ценообразующих факторов, заложенных в официальной методике, утвержденной приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336.

При определении кадастровой стоимости ОН используют информацию о местоположении, годе постройки, материале стен объекта, серии многоквартирного дома, состоянии ОН (аварийное и др.), нахождении ОН в границах зоны с особыми условиями использования территории и другие факторы. Система основных ценообразующих факторов отражена на рисунке 1.

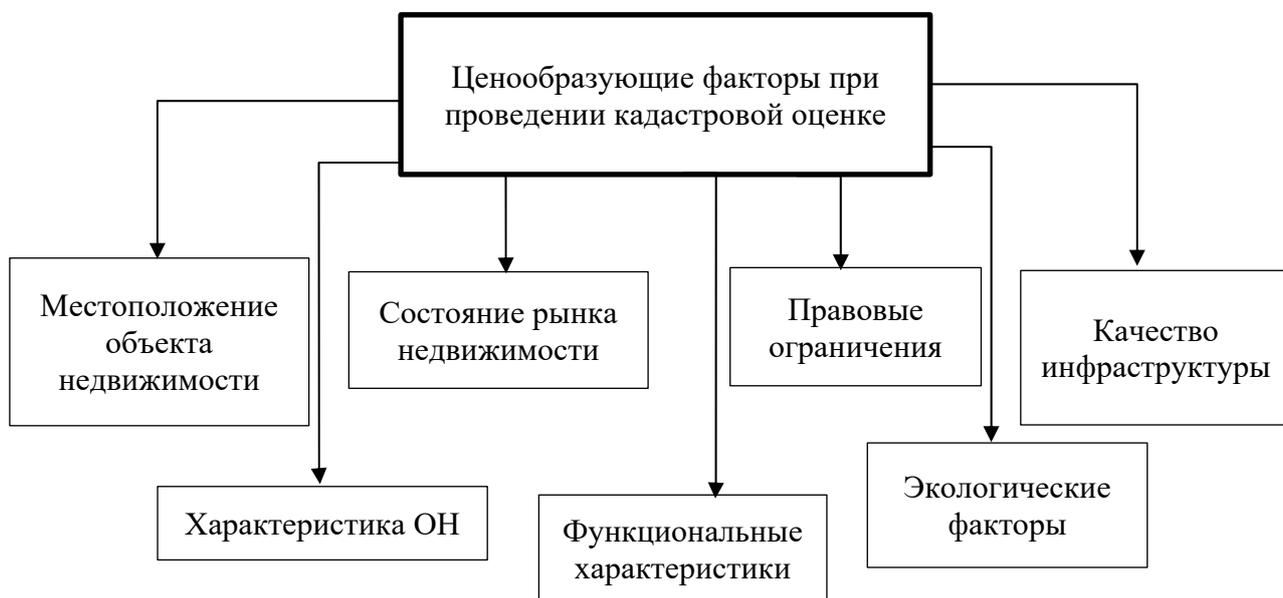


Рисунок 1 – Система ценообразующих факторов кадастровой стоимости

Данные факторы представляют собой информацию, включающую в себя физические свойства, технические и эксплуатационные характеристики, которые помогают лучше сформировать представление о стоимости ОН [10].

Все виды цеообразующих факторов, условно, можно разделить на три категории. К первой можно отнести внешнюю среду ОН, ко второй – окружение и сегмент рынка ОН, и к третьей – факторы, характеризующие, непосредственно, сам объект недвижимости [11].

К первой категории относят демографическую ситуацию, плотность населения, факторы спроса и предложения, экологическое состояние, климатические условия, услуги муниципальных служб, наличие льгот и другие. Ко второй категории относятся транспортная доступность, престижность района, особые условия сделок и т.д. К факторам стоимости третьего уровня относятся физические параметры ОН, год постройки, наличие коммуникаций, планировка, стоимость строительства, наличие ремонта и прочие.

Кроме того, каждый объект недвижимости имеет прочную связь с землей, то есть в качестве основы выступает земельный участок. Он, в свою очередь, обладает такими свойствами, как стационарность, материальность и долговечность. Эти характеристики также влияют на конечную кадастровую стоимость ОН.

Рассмотрим более подробно факторы, влияющие на стоимость земельного участка. К одним из таких факторов относят площадь земельного участка [12], которая устанавливается в ходе проведения межевых работ кадастровым инженером. Большая площадь участка дает больше возможностей по использованию земли [13].

Важный фактор – местоположение земельного участка. Он играет первостепенную роль в формировании стоимости при кадастровой оценке. Ценность вырастает, если объект находится близко к различным благам. Например, близость к водоему, парку, объектам социальной инфраструктуры повышает кадастровую стоимость объекта. Земельные участки, расположенные далеко от удобств и города, будут иметь более низкую кадастровую стоимость. Удобство местоположения также имеет важное значение в выборе ОН [14].

Соответственно, приближенность к курортным зонам, наличие достопримечательностей, хорошая экологическая обстановка повышают как рыночную, так и кадастровую стоимость объекта.

Состояние объекта оценки – важный показатель, влияющий на стоимость [15]. Кадастровая стоимость будет выше у ухоженного и сохранившего первоначальный вид ОН. Критерием оценки будет служить сравнение фактического и указанного в документации состояния. Необходимо проверить ОН на наличие капитального ремонта объекта или отдельных конструкций, степень износа.

Важным ценообразующим фактором является геологическое состояние участка. Особенно данный фактор важен при оценке участков под застройку. Глинистые почвы, торф понижают ценность участка из-за сложности будущей застройки. Также стоимость снижается, если грунтовые воды близко расположены к поверхности земли.

Целевое назначение участка определяет каким видом деятельности можно заниматься собственнику и может накладывать определённые ограничения по использованию объекта. Поэтому от данного фактора зависит размер кадастровой стоимости и сумма налога. Раннее методики кадастровой оценки разрабатывались именно в разрезе категорий земель.

Вид разрешенного использования (ВРИ) относится к индивидуальной характеристике земельного участка. Существует несколько видов ВРИ, заложенных в специальном классификаторе. Земельный участок для индивидуального жилищного строительства будет иметь кадастровую стоимость ниже, чем, например, участок для садоводства при одинаковой площади. Поэтому при изменении ВРИ, можно уменьшить кадастровую стоимость участка.

Что касается объектов капитального строительства, важным фактором является функциональность ОН – способность реализовывать потребности людей. К примеру, в жилом доме она будет заключаться в количестве комнат, наличие удобств, сложность планировки и т.п. Для коммерческого ОН функциональность должна отражать общедоступность, наличие пространства для переговоров, бизнес-встреч.

Помимо перечисленных факторов, на кадастровую стоимость оказывают влияние рыночные условия. Рынок недвижимости нестабилен, поэтому стоимость на недвижимость может постоянно изменяться [16]. Политическая и экономическая обстановка в стране также оказывает не последнее влияние на курс валют, отчего стоимость может как возрасти, так и понизиться.

Сезонность также влияет на стоимость земли. Например, с приближением дачного сезона цены на земельные участки возрастают.

В целях повышения точности определения кадастровой стоимости могут применяться 3D модели. 3D кадастр учитывает различные пространственные факторы, такие как расположение объектов относительно друг друга, окружающая застройка и другие [17]. С помощью 3D моделирования можно обеспечить возможность учета объема, глубины и других физических характеристик. Также современные технологии 3D моделирования позволяют сократить время на проведение оценочных работ, минимизировать человеческий фактор и ошибки, а также улучшить визуализацию и доступность информации для заинтересованных сторон.

Таким образом, можно сделать вывод, что для формирования кадастровой стоимости ОН важны его индивидуальные характеристики, экономические условия и другие факторы. Однако, для определения объективной кадастровой стоимости ОН необходим комплексный подход к изучению системы факторов и применение современных технологий 3D моделирования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Мочалова, Я. В. Проблемы оценки кадастровой стоимости недвижимости и пути их решения / Я. В. Мочалова, В. Д. Мочалов // Стоимость собственности: оценка и управление : материалы девятой международной научно-методической конференции, Москва, 23 ноября 2017 года / Университет «Синергия». – Москва: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2017. – С. 169-172. – EDN XNTFFZ.

2. Павлова, В. А. Концепция кадастровой оценки земель как основа налогообложения недвижимости / В. А. Павлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 7(130). – С. 77-83. – EDN PAENHL.

3. Таршхоев, Р. А. Методические подходы к совершенствованию расчетов кадастровой оценки имущества для целей налогообложения / Р. А. Таршхоев // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 26. – С. 459-462. – EDN GYAFEB.

4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный (дата обращения: 28.10.2024).
5. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель". – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный (дата обращения: 28.10.2024).
6. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024). – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный (дата обращения: 28.10.2024).
7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»". – Текст: электронный // Министерство экономического развития Российской Федерации : официальный сайт. – 2014. – URL: <https://www.economy.gov.ru/> – Текст: электронный (дата обращения: 28.10.2024).
8. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "О государственной кадастровой оценке". – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный (дата обращения: 28.10.2024).
9. Акимова М. С. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости: учебное пособие по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / М. С. Акимова, Н. Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 84 с.
10. Апреликова, С. В. Факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости в российской федерации / С. В. Апреликова // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2013. – № 4(48). – С. 464-467. – EDN RSJNYX.
11. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина [и др.] // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150-169. – DOI 10.33764/2411-1759-2019-24-2-150-169. – EDN AGUWOX.
12. Ценообразование на рынке земельных участков / Н. М. Якупова, Е. И. Кадочникова, С. Ю. Левачкова, В. И. Фахрутдинова // Modern Economy Success. – 2019. – № 6. – С. 97-104. – EDN ICWDQM.
13. Губайдулина, А. И. Оценка кадастровой оценки земли / А. И. Губайдулина, Л. Ю. Ермошина // Достижения науки и образования. – 2016. – № 11(12). – С. 48-49. – EDN WZTOXV.
14. Губина, Н. С. Влияние фактора "местоположение" на кадастровую стоимость объекта недвижимости / Н. С. Губина // Избранные доклады 63-й Университетской научно-технической конференции студентов и молодых учёных, Томск, 20 апреля 2017 года. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2017. – С. 814-815. – EDN YQHEAK.
15. Шеховцов, В. В. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость жилых помещений (квартир) / В. В. Шеховцов, Л. М. Дикунова, О. Ю. Мастихина // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2017. – № 5(66). – С. 58-71. – EDN ZFRLGZ.
16. Врублевская, С. С. Влияние рыночной стоимости объектов недвижимости на кадастровую оценку / С. С. Врублевская, А. Л. Ильиных // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2021. – № 1. – С. 189-194. – DOI 10.33764/2687-041X-2021-1-189-194. – EDN VAMQOJ.
17. Лахтионова, А. В. Трёхмерный кадастр недвижимости / А. В. Лахтионова // Поколение будущего : Сборник избранных статей Международной студенческой научной конференции, Санкт-Петербург, 30 ноября 2021 года. – СПб.: Частное научно-образовательное учреждение дополнительного профессионального образования Гуманитарный национальный исследовательский институт «НАЦРАЗВИТИЕ», 2021. – С. 19-23. – EDN XDCBXQ.

© Л. Н. Валеева, Т. В. Межуева, 2025