

УДК 347

Анализ кадастровой и рыночной стоимости недвижимости

Подмаркова Екатерина Романовна – магистрант Липецкого государственного технического университета.

Научный руководитель **Королёва Екатерина Вячеславовна** – доцент кафедры Уголовного и гражданского права Липецкого государственного технического университета.

Аннотация: В данной статье проводится анализ понятий кадастровая и рыночная стоимость, выявлены основные их сходства и различия, а также проанализированы ситуации при которых увеличивается или уменьшается кадастровая или рыночная стоимость недвижимости.

Ключевые слова: Недвижимость, квартира, рыночная стоимость, цена, кадастровая стоимость, сходства, различия.

Для осуществления любых сделок с недвижимостью требуется, чтобы все ее данные были точно определены и зафиксированы. Одним из таких данных является стоимость. [4] Оценка стоимости недвижимости подразумевает определение денежного эквивалента различных видов недвижимого имущества в данный момент времени.

Наиболее важной из всех видов стоимости является кадастровая стоимость. Это стоимость объекта оценки, определяемая методами массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке.

Оценка стоимости недвижимости занимает особое место в экономике страны. Следует

различать, на первый взгляд, схожие понятия: кадастровая и рыночная стоимость, но в то же время полностью различающиеся по смыслу.

Рыночная стоимость определяется условиями, которые ей диктует рынок. Рыночная стоимость зависит от многих факторов, таких как политика государства, валютный курс, сезонность, востребованность, цены под влиянием данных условий варьируется то в большую, то в меньшую сторону.

Следовательно, непостоянство рыночной стоимости, которое возникает под влиянием факторов, подвергают недвижимости рискам. Известны случаи, когда в неблагоприятное экономическое время граждане продавали квартиры, а затем из-за изменений, уменьшения предложений, увеличения стоимость квартир, не могли в дальнейшем приобрести долгожданное жильё.

Рыночная цена актуальна при совершении многих сделок по отчуждению имущества, в том числе: купли-продажи, обмен, дарение, наследование. В стоимость жилья включаются различные составляющие, в том числе и строительные расходы, износ, район, как правило, в центре города или в новом районе.

В связи с ростом цен на жильё, и снижение доступности недвижимости граждане всё чаще намерены приобрести квартиру уже с готовым ремонтом, поскольку отделать квартиру даже с чистовой отделкой представляется достаточно затратным и не каждая семья может себе это позволить.

Поэтому в последнее время стало уделяться большое внимание наличию современного ремонта, новой сантехники, общей комфортности планировки. Все чаще стали встречаться предложения по продаже недвижимости со встроенной мебелью, техникой, которая также увеличивает стоимость жилья на рынке.

Чаще всего рыночную стоимость недвижимости определяют, ориентируясь на стоимость недвижимости в этом же районе, с такой же площадью и схожими характеристиками.

Рыночная стоимость определяется не только для отчуждения квартиры, но существуют ситуации, когда подтверждение данной стоимости необходимо получить документально. Данный вид деятельности могут осуществлять лишь эксперты, имеющие лицензию на осуществление данного вида работ по оценке. [2] При помощи экспертов заказчику выдается заключение, которое содержит в себе стоимость данной недвижимости. Но жизнь не стоит на месте, развивается, поэтому и срок данного заключения не велик.

Стоит также отметить и кадастровую стоимость недвижимости. Под кадастровой стоимостью недвижимости понимают затраты, которые были осуществлены застройщиком на строительство объекта. Основные критерии определения кадастровой стоимости – это сумма расходов на строительство за минусом износа здания.

В отличие от рыночной цены, кадастровая стоимость не зависит от района, уровня класса дома, ремонта квартиры. При ее расчете берутся только основополагающие моменты, значимые для общей стоимости данной жилплощади на территории того или иного строения. В соответствии с налоговым законодательством собственники имущества обязаны уплачивать налоги на имущество, на основании кадастровой стоимости. [1]

Таким образом, кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночной стоимости 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. [3]

При сравнении кадастровой и рыночной стоимости можно выделить следующие особенности: рыночная стоимость показывает цену, за которую можно реализовать квартиру, как правило, она почти всегда значительно выше, чем кадастровая цена, но в то же время есть и исключения, стоит отметить, что существуют случаи, когда кадастровая цена оказывается выше рыночной.

Существуют ситуации когда кадастровая и рыночная цена совпадают или незначительно превышают друг друга, как правило это часто встречается в старых домах, которые не очень пользуются спросом на рынке, а также если дом построен из инновационных, экологически чистых, материалов, для внутренней и внешней отделки

используются дорогие материалы, установлены современные лифты.

А вот рыночная стоимость может значительно отставать. Если же новостройка элитного уровня расположена далеко от центра, в новом районе нет достойной инфраструктуры, плохо организовано транспортное сообщение, то рыночная стоимость на квартиру будет совсем невысокой по сравнению с кадастровой.

Как уже говорилось, кадастровая и рыночная цена не связаны между собой, они зависят от разных факторов.

Таким образом, можно говорить о тесной общей экономической природе формирования рыночной и кадастровой стоимости, но в настоящее время кадастровая стоимость является самостоятельным видом стоимости, при этом базирующимся на рыночной информации, поэтому можно говорить, что в России формируется рыночная система кадастровой оценки. Рассмотрим подробнее основные трудности формирования такой системы в российских условиях.

Искажение результатов кадастровой оценки в сторону занижения приводит к прямым финансовым потерям местных бюджетов, и, наоборот, завышение влечет за собой рост социальной напряженности и учащение обращений по оспариванию кадастровой стоимости.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 No 146-ФЗ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 No 135-ФЗ.
3. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 No 237-ФЗ.
4. Любавская И.В., Королева Е.В. Проблема обманутых дольщиков // Актуальные проблемы права и правоприменения. – 2019. – С. 230-232.

{social}