

УДК 332.63

## Совершенствование процедуры проведения стоимостной экспертизы по определению кадастровой стоимости

© Е.Ю. Горбачевская, Н.С. Косинова, О.И. Шаравина

Иркутский национальный исследовательский технический университет,  
г. Иркутск, Российская федерация

Статья посвящена анализу такой проблемы, как рост судебных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Увеличение подобных дел наблюдается в последние несколько лет. Одной из причин возникновения исследуемой проблемы является черта, связанная с тем, что кадастровая стоимость – это массовое определение рыночной стоимости объектов недвижимости, такая стоимость не учитывает индивидуальные особенности объектов недвижимости, которые могут как повысить, так и понизить рыночную стоимость данных объектов.

*Ключевые слова:* кадастровая стоимость, рыночная стоимость, государственная кадастровая оценка, стоимостная экспертиза

## Improving the Cost Examination Procedure for Determining Cadastral Value

© Evgenia Yu. Gorbachevskaya, Natalia S. Kosinova, Olga I. Sharavina

Irkutsk National Research Technical University,  
Irkutsk, Russian Federation

The article is devoted to the analysis of such a problem as the growth of court cases challenging the results of determining the cadastral value. There has been an increase in such cases in the last few years. One of the causes of the problem under study is the feature associated with the fact that cadastral value is a mass determination of the market value of real estate. This value does not take into account the individual characteristics of real estate objects, which can both increase and lower the market value of these objects.

*Keywords:* cadastral value, market value, state cadastral valuation, cost expertise

Кадастровая стоимость является фундаментальным элементом налоговой системы России, она лежит в основе многих экономических транзакций. Государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) является масштабным характеризующимся сложной системой связей процессом, в реализации которого задействовано большое количество субъектов [1]. При проведении работ по ГКО возможно возникновение разного рода ошибок и нарушений, приводящих к искажению итоговых результатов, а именно: величины кадастровой стоимости и недостоверности выводов оценщиков. Неверные выводы итоговой кадастровой стоимости опасны для государства, бизнеса и граждан, поскольку в конечном итоге приводят к недостаточному поступлению соответствующих налогов в бюджет, а также к общей социальной напряженности [2].

На сегодняшний день качеством расчета кадастровой оценки абсолютно недовольны все: Администрации субъектов Российской Федерации, считающие, что теряют сотни миллионов и миллиарды рублей в результате оспаривания кадастровой стоимости; бизнесмены, которые не готовы многократно переплачивать налоги, и граждане, у которых налог начинают брать от кадастровой стоимости.

В последнее время тема качества кадастровой оценки регулярно рассматривается на различных совещаниях у первых лиц государства. Это говорит об актуальности и практической значимости темы совершенствования процедуры проведения стоимостной экспертизы по определению кадастровой стоимости<sup>1</sup>.

Отметим, что научные исследования посвящаются узкому вопросу ГКО, а именно: непосредственному определению кадастровой стоимости, методологии расчетов. При этом такие вопросы, как организация работ по проведению ГКО, качество исходной информации по объектам оценки, экспертиза отчетов об определении кадастровой стоимости и прочие,

<sup>1</sup> Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости: учеб. пособие. М.: Маросейка, 2017. 356 с.

остаются практически неизученными [2]. Это также говорит о том, что формирование методики контроля качества работ по ГКО в целом представляет собой актуальное направление научных исследований.

Необходимо совершенствовать процедуры проведения стоимостной экспертизы по определению кадастровой стоимости, так как на сегодняшний день в указанном процессе выявлено достаточно много проблем. Одной из них является выделение частей единого объекта недвижимости, например, стоимости жилого дома из общей стоимости аналогичного жилого дома с земельным участком при оспаривании кадастровой стоимости одной из частей. Суть проблемы в том, что неясно, какой вид стоимости земельного участка вычитать из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (рыночную или кадастровую) при оспаривании кадастровой стоимости объекта капитального строительства [3].

На основании судебной практики также можно выделить следующую проблему: необоснованные отказы комиссий по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости. Поэтому не существует единого мнения для решения первой проблемы, указанной выше. Из перечисленных проблем вытекает такое последствие, как необходимость осуществления экспертизы отчетов об определении рыночной стоимости в процессе оспаривания кадастровой стоимости недвижимости. Однако с помощью проведения такой экспертизы невозможно получить ответ на вопрос о достоверности величины кадастровой стоимости. Таким образом, саморегулируемые организации проводят экспертизу, но снимают с себя ответственность за подтверждение или неподтверждение величины кадастровой стоимости<sup>2</sup>.

Глобальная проблема, которая наталкивает на совершенствование процедуры проведения стоимостной экспертизы по определению кадастровой стоимости, – это методологическая ошибка в механизме оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. Данная проблема является глобальной, поскольку кадастровая стоимость – это массовая оценка, а рыночная стоимость – это индивидуальная оценка<sup>3</sup>. При применении данных методологий одновременно получается некорректный результат.

По мнению многих авторов, кадастровая стоимость, которая определяется методами массовой оценки, по своей сути является рыночной. Но как показывает судебная практика, данное выражение ложно. Бесспорно то, что для определения кадастровой стоимости используются объекты аналоги, но это не делает ее рыночной стоимостью. Так как главное отличие двух видов стоимости состоит в том, что рыночная стоимость рассчитывается исходя из главного принципа лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, тогда как при определении кадастровой стоимости этот принцип не учитывается.

При определении кадастровой стоимости нужно учитывать индивидуальные особенности объектов недвижимости, на основании чего следует совершенствовать процедуры проведения стоимостной экспертизы по определению кадастровой стоимости.

Прежде всего, при определении кадастровой стоимости необходимо изучать следующие документы [4]:

1. свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество;
2. правоустанавливающие, праворегистрирующие, правоудостоверяющие документы (кадастровое дело, межевое дело, кадастровый паспорт, кадастровая выписка, кадастровый план, сведения о кадастровом номере, о виде разрешенного использования площади земельного участка);
3. технический паспорт и технический план.

Затем требуется произвести экспертный осмотр объектов недвижимости с целью установления индивидуальных особенностей, а именно установить:

1. наличие (отсутствие) объектов исследования, соответствие их характеристик данным об этих объектах, которые содержатся в предоставленных для проведения экспертизы материалах;
2. исследование объектов недвижимости на предмет определения их рыночной стоимости (в ходе проведения экспертного осмотра).

<sup>2</sup> Григорьев С.А., Атаманов С.А. Введение в кадастровую деятельность: учебно-справочное пособие. М.: Изд-во МИИГАиК, 2015. 207 с.

<sup>3</sup> Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости: учеб. пособие. М.: Маросейка, 2017. 356 с.

Цель данного подраздела – уточнение архитектурно-планировочных, объемно-планировочных, конструктивных и инженерно-технических решений (зданий и сооружений, видов использования при строительстве материалов и изделий, выполненных работ, а также технического состояния конструктивных элементов и существующей инфраструктуры);

3. исследование земельных участков на предмет определения их рыночной стоимости (в ходе проведения экспертного осмотра).

Цель данного подраздела – исследование характеристик земельного участка, ландшафта, конфигурации границ и земельного участка в целом (его местоположение, наличие (отсутствие) коммуникаций, определение транспортной доступности, существующей инфраструктуры, наличие природного ограждения и т. д.);

4. обработка данных, полученных в результате натуральных исследований:

- замеры;
- фотографирование;
- эскизы и т. д.

Оценщик вправе выбрать и обосновать подход, метод и модель определения кадастровой стоимости [3]. При расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости может быть использовано компьютерное моделирование в качестве одного из методов совершенствования процедуры проведения стоимостной экспертизы по определению кадастровой стоимости<sup>4</sup>.

Важно отметить, что виды прав и обременений на объекты, подлежащие оценке, кроме сервитутов, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, не учитываются при применении методов массовой оценки.

Таким образом, решение рассмотренных в настоящей статье проблем оспаривания кадастровой стоимости недвижимости будет способствовать совершенствованию механизма налогообложения недвижимости в Российской Федерации [5]. Предлагается вычитать рыночную стоимость земельного участка, так как при оспаривании объекта капитального строительства определяется его рыночная стоимость.

#### Библиографический список

1. Наназашвили И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. М.: Высшая школа, 2014. 431 с.
2. Ушак Н.В. Оценка недвижимости. М.: КноРус, 2013. 752 с.
3. Фокина О.М. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2017. 560 с.
4. Севостьянов А.В. Массовая оценка недвижимости в целях налогообложения. М.: Lambert Academic Publishing, 2018. 896 с.
5. Троценко Е.С. Управление городскими территориями. Новосибирск: ФГБОУ ВПО «СГГА», 2011. 54 с.
6. Земельные участки: порядок предоставления для строительства и иных целей / под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2017. 156 с.
7. Кузьмин Г.В. Земельный налог. Особенности исчисления и уплаты. М.: Вершина, 2016. 192 с.
8. Лейфер Л. Методы и модели оценки недвижимости. М.: Lambert Academic Publishing, 2015. 104 с.

#### Сведения об авторах / Information about the Authors

##### **Евгения Юрьевна Горбачевская,**

кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью,  
Институт архитектуры, строительства и дизайна,  
Иркутский национальный исследовательский технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Российская Федерация,  
e-mail: eugorbachevskaya@mail.ru

##### **Evgenia Yu. Gorbachevskaya,**

Cand. Sci. (Economics),  
Associate Professor, Department of Expertise and Real Estate Management,  
Institute of Architecture, Construction and Design,

<sup>4</sup> Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости: учеб. пособие. М.: Маросейка, 2017. 356 с.

Irkutsk National Research Technical University,  
83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian Federation,  
e-mail: eugorbachevskaya@mail.ru

**Косинова Наталия Сергеевна,**

магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью,  
Институт архитектуры, строительства и дизайна,  
Иркутский национальный исследовательский технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Российская Федерация,  
e-mail: kosinova.nat@ya.ru

**Natalia S. Kosinova,**

Undergraduate, Department of Expertise and Real Estate Management,  
Institute of Architecture, Construction and Design,  
Irkutsk National Research Technical University,  
83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian Federation,  
e-mail: kosinova.nat@ya.ru

**Шаравина Ольга Игоревна,**

магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью,  
Институт архитектуры, строительства и дизайна,  
Иркутский национальный исследовательский технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Российская Федерация,  
e-mail: olgasharavina@gmail.com

**Olga I. Sharavina,**

Undergraduate, Department of Expertise and Real Estate Management,  
Institute of Architecture, Construction and Design,  
Irkutsk National Research Technical University,  
83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian Federation,  
e-mail: olgasharavina@gmail.com