

Степченкова Дарья Андреевна

студентка

Научный руководитель

Югова Ирина Владимировна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Томский государственный
архитектурно-строительный университет»

г. Томск, Томская область

ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СОВРЕМЕННЫХ МЕТОДОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: статья посвящена вопросу анализа методов кадастровой оценки объектов недвижимости, и выявлению проблем, с которыми сталкиваются оценщики в период проведения оценки. Проведен анализ преимуществ и недостатков применения различных методов для основных участников рынка недвижимости. На основе выполненного анализа были выявлены тенденции, которые будут оказывать основное влияние на изменение системы кадастровой оценки в нашей стране в будущем.

Ключевые слова: кадастровая оценка, земельный участок, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, сравнительный метод, доходный метод, затратный метод, оценка недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» государственная кадастровая оценка представляет собой комплекс действий, связанных с определением кадастровой стоимости, включающих в себя [7]:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- 3) отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;

4) определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

5) утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

6) внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе налогообложения, кадастровая стоимость определяется на основании рыночной информации, а также иной экономической информации, которая связана с использованием объекта недвижимости. При этом не учитываются имущественные права на объект недвижимости, за исключением права собственности [5].

При определении кадастровой стоимости предполагается использовать методы массовой оценки. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости будет осуществляться индивидуально в отношении объектов недвижимости. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости будет оцениваться исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, с учетом рыночного экспозиционирования, при условии что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в том состоянии, в котором оно было передано на дату оценки независимо от того, ограничен ли такой объект в обороте, существует ли рынок такого рода объектов и может ли он быть фактически отчужден. При кадастровой оценке должен соблюдаться принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости.

В своей статье «Анализ методики государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов на примере г. Саратова» О.В. Глушкова, И.С. Гагина пишут, что «для моделирования стоимости можно использовать методологию любого из трех подходов: затратный, сравнительный или доходный. Выбор подхода и обоснованный отказ от него осуществляется в зависимости от особенно-

стей объекта недвижимости, его назначения, наличия или отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован» [2].

Стоит отметить, что отличительной чертой кадастровой оценки является ее близость к рыночной стоимости. Это создает ряд сложностей в процессе определения кадастровой стоимости, так как затрагиваются не только расходы на создание данного объекта, но и целый перечень рыночных факторов, которые создают данную стоимость.

Наиболее важным представляются технологии в области кадастровой оценки, которые необходимы для того, чтобы любой пользователь мог узнать стоимость своей недвижимости онлайн благодаря географической информации, которая позволяет быстро осуществлять поиск данных и сортировать их с целью составления необходимых выборок.

Также стоит отметить, что первым шагом к созданию НСПД стала реализация эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости. Он проводился в 2021 году по поручению Правительства Российской Федерации в четырех пилотных регионах. Проект призван объединить разрозненные ресурсы, содержащиеся в информационных системах государственных и муниципальных органов власти, систематизировать и исключить их дублирование. За счет этого поиск актуальной информации о земле и недвижимости стал проще и доступнее для людей, повысится эффективность управленческих решений, полнота и точность данных [3].

Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки обеспечивается предоставление сведений ЕГРН, а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации [4]. Можно сказать, что от качества данных, которые предоставлены в ЕГРН зависит результат ГКО.

Среди множества технологий, применяемых при кадастровой оценке наиболее распространены следующие.

1. Геоинформационные системы.

ГИС способен работать с пространственными данными (картами, спутниковыми снимками и аэрофотосъемкой) и анализировать их при помощи картографических инструментов.

Проведение анализа больших данных помогает узнать о тенденциях рынка, спросе на недвижимость и других факторах, которые влияют ее стоимость. Это дает возможность оценить недвижимость более точно с учетом сложившейся ситуации на рынке.

2. Автоматизированные системы оценки.

Автоматизированная система оценки недвижимости предназначена для расчета кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости и содержит следующие функции: ввод необходимой информации для проведения расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе с использованием обмена данных с базами данных ЕГРН и Фондом данных государственной кадастровой оценки, обмен информацией с базами данных регионального и федерального уровней в соответствии с утвержденным регламентом и форматом обмена данными, проведение расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, обеспечение формирования документов по государственной кадастровой оценке недвижимости, проведение экономического анализа.

Также стоит рассмотреть технологические инновации в кадастровой оценке:

1. Мобильные приложения для оценщиков.

По мнению, Максима Скатова, приложение по удалённым осмотрам от «Мобильного оценщика» – это современный, продвинутый и удобный инструмент, который позволяет повысить культуру работы оценочной сферы и поднять качество оценки на принципиально новый уровень [9]. Создание мобильных приложений специально для оценщиков недвижимости упрощает сбор данных на месте и улучшает обмен информацией между специалистами.

2. Использование дронов и аэросъемки.

Использование беспилотных летательных аппаратов активно используются при кадастровой оценке [3]. Они предоставляют высококачественные изображения местности и образцы 3D, что облегчает анализ и оценку земли и недвижимости.

3. Машинное обучение.

Алгоритмы машинного обучения используются для анализа больших объемов данных, а также для выявления закономерностей и тенденций на рынке недвижимости. Это помогает повысить точность оценки и учесть множество факторов, которые влияют на стоимость [7].

Важным аспектом кадастровой оценки является оценка надежности и точности проводимых работ. Это включает в себя проведение проверки методологии, регулярных аудитов, обучение оценщиков и использование статистических методов для оценки ошибок.

Оценщики недвижимости должны соблюдать этические и профессиональные стандарты. Это включает честность, объективность и конфиденциальность в проведении работ. Нарушение этих стандартов может повлиять на достоверность результатов оценки [7].

В зависимости от конкретных потребностей и характеристик рынка недвижимости, методы и технологии кадастровой оценки могут варьироваться. Однако поиск более точной, объективной и эффективной оценки недвижимости остается общим вектором развития этой отрасли.

С развитием технологий и изменениями на рынке недвижимости, область кадастровой оценки продолжает развиваться. Одной из задач будущего является адаптация к новым технологиям и меняющимся потребностям. Принимая во внимание экологические и социальные факторы, оценщики могут столкнуться с новыми проблемами при определении стоимости недвижимости.

В преобладающем большинстве, известные нам и применяемые методы не дают реальный результат оценки кадастровой стоимости. В них недостаточно внимания уделяется обоснование исходных ценообразующих факторов, а также корректному выбору их учёта при кадастровой оценке.

Существующая модель оценки кадастровой стоимости не учитывает один из важнейших критериев нашего времени – а именно возможность опираться на информационную повестку.

Так, например стоимость жилья за последние два года изменилась не один раз в то время, как кадастровая стоимость для каждого объекта обновляется раз в пять лет.

Одним из решений сложившейся ситуации может стать внедрение системы мониторинга рынка недвижимости с целью введения коэффициента изменения цены к результатам предыдущей кадастровой оценки [8].

Т.В. Учинина в своей статье «Рыночная и кадастровая стоимость земельных участков: причина несоответствия» предлагает проводить корректировку кадастровой стоимости в тех случаях, когда отклонение от рыночной стоимости от кадастровой составила более 10% [6].

Достоверно оценить и провести ценообразование проблематично. Стоит отметить, что на кадастровую стоимость объектов недвижимости напрямую влияет группа социально-экономических факторов, которые в полной мере не учитываются в нынешней модели формирования кадастровой стоимости. Следует разработать систему семантической информации, которая отображает место социально-экономического положения оцениваемого населенного пункта и влияет на кадастровую стоимость.

Таким образом, методы и способы кадастровой оценки недвижимости играют важную роль в определении стоимости объектов недвижимости. Они важны как для собственников недвижимости, так и для государственных органов, отвечающих за налогообложение и регулирование рынка недвижимости.

Список литературы

1. Бабкин П.С. Методы машинного обучения как инструмент повышения эффективности работы государственных бюджетных учреждений, уполномоченных на проведение государственной кадастровой оценки / П.С. Бабкин [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/metody->

mashinnogo-obucheniya-kak-instrument-povysheniya-effektivnosti-raboty-gosudarstvennyh-byudzhetyh-uchrezhdeniy

2. Глушкова О.В. Анализ методики государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов на примере г. Саратова / О.В. Глушкова, И.С. Гагина // [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46630624>

3. Евтушенко С.В. Применение квадрокоптера для геодезической аэрофото-съемки / С.В. Евтушенко, А.Д. Кирьяков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=48375061&pff=1>

4. Постановление Правительства РФ от 1 декабря 2021 г. №2148 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_402555/

5. Приказ Росреестра от 04.08.2021 №П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 №66421) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/

6. Учинина Т.В. Рыночная и кадастровая стоимость земельных участков: причины несоответствия / Т.В. Учинина [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28983565>

7. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

8. Шавров С.А. Сравнительное исследование качества системы массовой оценки недвижимого имущества: Беларусь и Нидерланды / С.А. Шавров, О.В. Батура, Е.А. Рыжковская [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sravnitelnoe-issledovanie-kachestva-sistemy-massovoy-otsenki-nedvizhimogo-imuschestva-belarus-i-niderlandy>

9. Шарапова М.А. Веб-приложение для проведения осмотра имущества от компании «Мобильный оценщик» / М.А. Шарапова [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/veb-prilozhenie-dlya-provedeniya-osmotra-imuschestvaot-kompanii-mobilnyy-otsenschik>