

ЭКОНОМИКА

Хон Светлана Станиславовна

магистр, заведующая методическим кабинетом

ФГАОУ ВПО «Дальневосточный федеральный университет»

г. Владивосток, Приморский край

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Аннотация: в статье рассмотрен проблемный вопрос оценки имущества физических лиц. Проблема оценки недвижимости в современных условиях обусловлена постоянным ростом цен, часто данный рост не предопределен какими-либо факторами. Так как нет утвержденного критерия оценки объектов недвижимости, то специалисты вынуждены опираться на свой предыдущий опыт и ситуацию на рынке.

Ключевые слова: недвижимость, оценка имущества, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, критерии оценки недвижимости.

По новому закону об утверждении налога на имущество физических лиц, стоимость недвижимости теперь будет определяться исходя из кадастровой стоимости объекта, а не с использованием инвентарной стоимости, как это было ранее.

Государственная кадастровая оценка должна проводиться не реже одного раза за 5 лет. Управление Росреестра в установленное время готовит списки объектов, которые подлежат оценке. И после того, как все списки составлены, проводится кадастровая оценка. Проведение оценки основано на применении классификации по целевому назначению и виду функционального использования. Все земельные участки в составе земель населенных пунктов разделены на 17 категорий [1]. Согласно постановления Администрации Приморского края на территории Владивостока существуют 222 кадастровых квартала. Видов разрешенного имущества 16 [4].

Единицей измерения при определении кадастровой стоимости участка является удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв². Этот показатель определяется исходя их конкретного вида разрешенного использования. Таким образом, кадастровая стоимость рассчитывается умножением удельного показателя кадастровой стоимости, которая утверждена для конкретного вида объекта, на его площадь. Если оцениваемый объект принадлежит сразу к нескольким видам разрешенного использования, то значение удельного показателя кадастровой стоимости выбирается наибольшее. Из вышеизложенного можно выделить основные факторы, влияющие на кадастровую стоимость объекта: удельный показатель, вид использования объекта и его площадь.

Виды разрешенного использования объектов делятся на три категории:

- 1) основные;
- 2) условно-разрешенные;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, которые допустимы только как дополнительные к основным и условно-разрешенным видам использования и которые осуществляются совместно с ними.

К основным видам относятся: для индивидуального жилищного строительства; для ведения личного подсобного хозяйства; для дачного строительства; для ведения дачного хозяйства; для сельскохозяйственного производства; для ведения сельского хозяйства; для сельскохозяйственного использования; для организации фермерского хозяйства; для организации крестьянско-фермерского хозяйства; под малоэтажное жилищное строительство; для жилищного строительства; жилая коммерческая застройка; иное разрешенное использование [2].

Основные виды разрешенного использования земельных участков выбираются собственниками самостоятельно без каких-либо дополнительных разрешений или согласований. Исключение составляют собственники, которые являются органами государственной власти, государственными или муниципальными учреждениями, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными унитарными предприятиями. В случае, если необходимо изменение вида разрешенного использования на какой-то другой вид, то такая процедура

осуществляется согласно градостроительному регламенту с обязательным условием соблюдения требований технических регламентов. Изменение вида использования без дополнительных разрешений возможно только в случае, когда не требуется какая-либо перепланировка либо иные преобразования объекта, для осуществления которых требуется соответствующее разрешение органов государственной власти.

Если перечисленные условия не соблюдаются, то во всех остальных случаях требуются дополнительные разрешения и согласования.

В случае, если вид разрешенного использования изменяется в связи с переводом помещения из жилого в нежилое или наоборот, то такое изменение вида осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

Если на земельном участке возведены строения или иные объекты недвижимости, то вид разрешенного использования должен соответствовать функциональному назначению объекта.

Что касается удельного показателя кадастровой стоимости, то он определяется как усредненный показатель рыночной стоимости 1 кв² земельного участка с конкретным видом разрешенного использования.

Итак, при оценке кадастровой стоимости необходимо определить к какому виду разрешенного использования можно отнести объект оценки, далее необходимо выбрать удельный показатель стоимости объекта и умножить на площадь объекта. Но возникает сложность в том случае, если данный объект имеет свои особенности, которые также необходимо оценить с целью увеличения или уменьшения стоимости. Перечень критериев, по которому необходимо устанавливать кадастровую оценку, законодательно не утвержден. То есть при оценке, специалист опирается только на свой опыт и сложившуюся на рынке практику, что является не совсем целесообразным.

Даже по общеиспользуемым критериям оценки также, как правило, установлен диапазон [5].

Рассмотрим динамику роста цен на первичном рынке жилья [3].

Таблица 1

Индекс цен на первичном рынке жилья в РФ

	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Все квартиры	92,4	100,3	106,7	110,7	104,8
В том числе:					
Квартиры среднего качества (типовые)	91,7	99,2	105,8	113,5	104,1
Квартиры улучшенного качества	92,8	101,3	107,0	109,7	105,0
Элитные квартиры	93,1	99,0	106,7	109,8	105,6

Как видно из динамики показателя за период 2009–2013 гг. Цены на рынке стабильно повышаются на 5–7% в сравнении с предыдущим годом. Небольшой скачок цен наблюдается в 2012 г.

Что касается недвижимости на вторичном рынке, то здесь наблюдается аналогичная ситуация. Цены стабильно растут на 3–4%.

Таблица 2

Индекс цен на вторичном рынке жилья в РФ

	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Все квартиры	89,0	102,7	105,8	112,1	103,6
В том числе:					
Квартиры низкого качества	90,4	102,3	103,9	111,6	104,8
Квартиры среднего качества (типовые)	87,5	103,3	106,8	112,9	103,7
Квартиры улучшенного качества	89,9	102,8	105,8	112,1	102,9
Элитные квартиры	92,2	102,2	103,4	107,6	105,7

Цены на жилье на вторичном рынке выше, чем на первичном, особенно это отмечается в ценах на элитное жилье. Такой постоянный рост цен во многом зависит и от большого количества компаний посредников, которые устанавливают цены с учетом своей прибыли, тем самым завышая цены на жилье.

Правильная и точная оценка недвижимости важна особенно с учетом введения нового налога на имущество физических лиц, который подразумевает увеличение величины уплачиваемых налогов. Исходя из этого, необходимо утвердить перечень критериев и степень их влияния на стоимость объекта недвижимости. Но данный перечень должен быть различен для разных регионов, так как условия на восточной территории страны и, например, в Москве отличаются.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 31.12.2014 г.).
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Изменение видов разрешенного использования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.zemvopros.ru/page_290.htm
3. Индексы цен на первичном рынке жилья в Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tabc9.htm
4. Постановление Администрации Приморского края №437-ПА от 30.12.2010 г. «О результатах государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Приморского края».
5. Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» / Л.П. Лейфер, Д.А. Шегурова. – 2011.