**УДК 332.6**

**Методика определения кадастровой стоимости объектов оценки, имеющие экономическую стоимость и подлежащие налогообложению**

**Ильина Д.В.**

*Ильина Дарья Вячеславовна / Ilina Daria – студентка магистратуры, профиль: «Оценка и управление городскими территориями»,*

*ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»,*

*г. Москва.*

***Аннотация:*** *Уже много лет в России кадастровая стоимость объектов играет важную роль как для владельцев имущества, так и для муниципалитетов. По поводу методического обеспечения данного вопроса ведутся споры, что доказывает несостоятельность существующей методики определения кадастровой стоимости объектов оценки. В статье приведены понятия кадастровой стоимости, виды имущества, подлежащие кадастровой оценке, существующая методика её определения, обозначены проблемы данной методики.*

***Ключевые слова:*** *кадастровая стоимость, кадастровая оценка, методики оценки, факторы оценки.*

Вопрос кадастровой стоимости объекта возникает перед человеком хотя бы раз, например, при расчете налога на недвижимое имущество, при его разделе или продаже, а также. Кадастровая стоимость объекта с экономической стоимостью представляет собой установленную государством стоимость данного объекта. Определяется она либо массовым способом, либо при его невозможности рассматривается каждый объект индивидуально. При этом обязательна переоценка. В целом по России переоценка производится раз в три года, а в городах федерального значения – раз в два года.

Благодаря установленной кадастровой стоимости у государства есть возможность вести учет собственности, эффективно начислять и взимать налоги, а также осуществлять налоговое планирование. В зависимости от кадастровой стоимости начисляется налоговая база по налогу на имущество как физических, так и юридических лиц (ст. 378.2, 403 Налогового Кодекса РФ).

Методика определения кадастровой стоимости прописана в Федеральном стандарте оценки №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» и в приказе Министерства экономического развития РФ №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Постановке на кадастровый учет подлежат земельные владения, сооружения, помещения, незавершенное строительство, место, предназначенное для транспорта, недвижимые комплексы. Согласно вышеперечисленным документам кадастровая стоимость определяется в несколько этапов, одним из которых является непосредственно произведение оценки кадастровой стоимости объекта.

Основным способом определения кадастровой стоимости объекта является массовый метод. Исполнитель работ (оценщик) не рассматривает для оценки каждый из объектов отдельно. Он делит все заявленные объекты на группы по схожим характеристикам и оценивает совокупность объектов в каждой группе. В свою очередь массовый метод делится на несколько подходов. При сравнительном подходе требуется сравнить цены сделок по сходим объектом оценки. Затратный подход основывается на затратах, которые производятся для покупки объекта оценки. При доходном подходе определяется ожидаемый доход от используемого объекта. Эти подходы могут быть скомбинированы в целях определения кадастровой стоимости. Индивидуально каждый объект может оцениваться только в случае, когда метод массовой оценки не применим.

Одна из главных проблем в методике определения кадастровой стоимости проявляется при оспаривании установленной стоимости. Оспаривание происходит на основе рыночной стоимости с использованием индивидуального метода оценки. Как итог можно увидеть совершенно разные результаты стоимости.

Следующей проблемой можно выделить то, что цена объектов в частности на рынке недвижимости формируется под воздействием различных спекулятивных факторов. Информацию о ценах можно найти в информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости», но качество информации в ней оставляет желать лучшего. Не известно насколько эта информация соответствует реальной ситуации, ведь для минимизации начисления налогов стороны сделок не отражают реальной рыночной стоимости. В доказательство этому можно увидеть необъективную разницу в ценах жилья разного класса.

Ещё одной проблемой можно выделить несоответствие результатов кадастровой оценки реальной ситуации на рынке. Это является отрицательной чертой массового способа оценки. Не всегда оценщик может найти аналог оцениваемому объекту из-за неправильной трактовки некоторых характеристик стоимости и достаточно узкого промежутка времени, отводимого на оценку.

Отдельного внимания стоит проблема, связанная с отсутствием согласованности между существующими классификациями объектов недвижимости. Одна из таких – классификатор видов использования земельных участков. Группы, приведенные в методических рекомендациях по кадастровой оценке не совпадают с группами, приведенными в Налоговом кодексе РФ.

Из-за существующих проблем в российской практике кадастровой оценки достаточно часто встречается оспаривание результатов государственной кадастровой оценки. Только за первые четыре месяца 2020 года было начато 5 880 споров о стоимости объектов по результатам кадастровой оценки. В основном результаты оценки оспаривают физические лица и чаще всего запрашивается установление рыночной стоимости вместо кадастровой. За это же время было рассмотрено 1 333 иска, из которых удовлетворены 97%. В сумме в результате этих споров кадастровая стоимость всех объектов была снижена на 21, 369 млрд. руб.

В сложившейся ситуации можно сделать вывод о нерешенности ряда вопросов в методике кадастровой оценки, над которыми безусловно стоит работать оперативно. Сделать это можно при помощи совершенствования законодательной базы и методики определения кадастровой стоимости, а также обновления и установления новых условий при самой процедуре оценки и при её оспаривании.

**Список использованной литературы:**

1. Лепехина О.Ю., Ососкова И.Ф. К современным проблемам государственной кадастровой оценки недвижимости // Вестник РУДН. Серия: Экономика. 2018 №1 С. 19-27
2. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
3. Пчелинцева А.С. Совершенствование законодательной и нормативно-правовой базы в области кадастровой оценки // Научные труды КубГТУ. 2019 №1 С. 256-268
4. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии https://rosreestr.ru/site/
5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. № 226 “Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке”
6. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)»