УДК 332.62

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Лаврова Е.В., Моргун Т.Н., Полякова О.Е.

Смоленский филиал ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ», Смоленск, e-mail: gmu@smol.ranepa.ru

Статья посвящена рассмотрению проблем и перспектив развития государственной кадастровой оценки. Целью исследования является оценка основных тенденций и факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов недвижимости и их воздействие на определение кадастровой стоимости. В процессе исследования были использованы математические и статистические методы анализа фактического материала. В исследования раскрыты и уточнены основные факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов недвижимости Смоленской области, рассмотрена структура и распределение жилого и земельного фонда по составу в регионе, изучена динамика показателей земельного фонда субъекта Российской Федерации по категориям земель. В статье проанализирован рынок земельных участков и объектов капитального строительства Смоленской области, проведен статистический анализ движения категорий земельного фонда, стоимости и рыночных цен объектов недвижимого имущества; определены ценообразующие факторы, оказывающие влияние как на рыночную стоимость объектов недвижимого имущества, так и на возможность использования данной информации для определения кадастровой стоимости в сфере государственной оценки недвижимости, проводимой Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, оценка недвижимости, рынок недвижимости, ценообразующие факторы

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET AS A SOURCE OF INFORMATION FOR THE FORMATION OF CADASTRAL VALUE

Lavrova E.V., Morgun T.N., Polyakova O.E.

Smolensk branch of The Russian Presidential Academy of National Economy And Public Administration, Smolensk, e-mail: gmu@smol.ranepa.ru

The article is devoted to the problems and prospects of development of the state cadastral evaluation. The purpose of the study is to assess the main trends and factors affecting the market value of real estate and their impact on the determination of cadastral value. In the process of the study, mathematical and statistical methods of analysis of the actual material were used. The study disclosed and clarified the main factors affecting the market value of real estate in the Smolensk region, considered the structure and distribution of housing and land in the region, studied the dynamics of the land Fund of the Russian Federation by land categories. The article analyzes the market of land plots and capital construction projects of Smolensk region, the statistical analysis of the movement of categories of land, the cost and market prices of real estate; the pricing factors that influence both the market value of real estate objects and the possibility of using this information to determine the cadastral value in the field of state real estate valuation carried out by the Federal service for state registration, cadastre and cartography of the Russian Federation are determined.

Keywords: cadastral value, real estate valuation, real estate market, pricing factors

Одним из базовых элементов налоговой системы Российской Федерации является кадастровая стоимость, которая формирует расчетную базу для многих экономических операций, например выкупа, аренды или смены вида разрешенного использования объектов недвижимого имущества.

Масштабным, характеризующимся сложнейшей организационной системой взаимосвязей процессом, при реализации которого задействовано большое количество объектов капитального строительства и земельных участков, является государственная кадастровая оценка недвижимости.

Возникновение различного рода нарушений и, как следствие, появление ошибок, которые приводят к искажению показателей государственной кадастровой оценки и изменению величины кадастровой стоимости,

является одинаково небезопасным как для соблюдения государственных интересов, так и для юридических и физических лиц, поскольку может привести к снижению доходов в первую очередь муниципального бюджета, а также росту социальной напряженности в обществе.

Итоговые результаты при проведении работ по государственной кадастровой оценке и определению кадастровой стоимости, как правило, существенно отличаются от рыночных значений по ряду причин, и одной из основных является некачественная исходная информация об объектах недвижимого имущества.

Данный фактор связан как с дефицитом информации о рынке недвижимости, так и с некачественной работой с данной информацией. Следовательно, при формировании

кадастровой стоимости рыночная информация о состоянии цен на недвижимость имеет определяющее значение.

Глобальные экономические изменения, происходящие в последние годы в Российской Федерации, в связи с изменениями в геополитической мировой ситуации, привели к замедлению и торможению развития строительной отрасли и рынка недвижимости, как на территории всего нашего государства, так и в Смоленской области в частности. Экономический спад, который возник в результате введения санкций западными партнерами и резкого снижения цен на нефтегазовое сырье, коснулся всех сфер российской экономики [1, с. 13].

Снижение реальных доходов и, как следствие, формирующаяся сберегательная модель поведения населения способствовали замедлению продаж на рынке недвижимости и сдерживанию потребительского спроса на объекты капитального строительства. И даже беспрецедентное уменьшение процентных ставок по ипотечному кредитованию до уровня величин на первичном рынке 9,25%, а на вторичном рынке недвижимого имущества 9,5% не смогло восстановить спрос населения на покупку объектов капитального строительства до показателей докризисного уровня [2, с. 16].

Основные показатели динамики, тенденции и тренды, характерные для рынка недвижимости Центрального федерального округа, также свойственны и для Смоленской области. Если проанализировать ситуацию на рынке недвижимого имущества Смоленской области в 2017 г., то можно сделать вывод, что вслед за небольшим оживлением экономики Российской Федерации

Земли запаса

в третьем и четвертом квартале наблюдалось некоторое повышение покупательного спроса, хотя до этого и в 2015 г., и в 2016 г., и в первом, и во втором квартале 2017 г. прослеживается плавное снижение стоимости объектов капитального строительства и земельных участков.

Застройщики были вынуждены изменить ценовую политику, в связи с меняющейся конъюнктурой рынка, лишь незначительно замедлив темпы строительства при закладке новых объектов. Намного больше снизились объемы строительных работ в сфере индивидуальной застройки отдельных домов, темпы уменьшения которых составили 24% в 2017 г. по отношению к уровню величин предшествующего периода 2016 г., а в эксплуатацию было сдано 39,4 тыс. кв. м.

Ценовая дифференциация на первичном рынке многоэтажного строительства по стоимости 1 кв. м имела в 2017 г. существенные колебания от 34000 до 42000 руб. в зависимости от ряда факторов: от месторасположения и района, количества комнат, наличия или отсутствия отделки, а также этажности, наличия центрального или индивидуального отопления и прочих.

Первичный рынок или строительство многоэтажных домов в регионе развит лишь в областном центре - городе Смоленске и в крупных районных центрах Смоленской области: г. Вязьма, г. Десногорск, г. Рославль, г. Сафоново. Стоимость объектов недвижимого имущества в небольших поселках городского типа и крупных районных центрах на вторичном рынке имеют большую разницу и широкий ценовой диапазон от 6600 до 41000 руб. за 1 кв. м [3].



Рис. 1. Состав и структура земельного фонда в Смоленской области, %

Еще большие расхождения и вариацию в ценовой политике имеет рынок земельных участков Смоленской области, общая площадь которых составляет 4977,9 тыс. га. Состав и структура земельного фонда анализируемого субъекта Российской Федерации представлена на рис. 1.

Исходя из анализа данных рис. 1, можно сделать вывод, что состав и структура земельного фонда Смоленской области неоднородна, наибольшую долю занимает категория земельных участков сельскохозяйственного назначения, которая составляет в 2017 г. 44,56%, а наименьшую долю имеют земли водного фонда — 0,51%.

Наибольший интерес для физических лиц представляют земельные участки населенных пунктов, которые занимают удельный вес в размере всего 5,82% от общего объема земельного фонда региона. Динамика величин земельного фонда анализируемого субъекта Российской Федерации по категориям земельных участков представлена на рис. 2.

На основании анализа данных рис. 2 можно сделать вывод, что изменения величин в составе земельного фонда Смоленской области небольшие и колебания за анализируемый период 2015—2017 гг. незначительные.

Однако важно отметить, что площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения снижается в 2017 г. по отношению к уровню показателей 2016 г. на 5,3 тыс. га, как и земли запаса, площадь которых уменьшилась на 1 тыс. га. При этом увеличилась площадь населенных пунктов, в общем объеме земельного фонда Смоленской области, на 5,5 тыс. га и земель промышленности или иного специального назначения — на 0,8 тыс. га.

Земельные участки, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения в Вяземском, Сычевском, Темкинском, Угранском районах Смоленской области в 2016 и в 2017 гг. в связи с проведением работ по уточнению границ городских и сельских населенных пунктов и изменению или утверждению генеральных планов муниципальных образований переведены в категорию земель населенных пунктов.

В отдельных районах Смоленской области, таких как Кардымовский, Монастырщинский, Хиславичский, Починковский, категория земель сельскохозяйственного назначения имеет удельный вес, превышающий 60% от общего объема земельного фонда муниципального образования.

Самый большой удельный вес категории земель населенных пунктов по отношению к общей площади муниципального образования отмечается в Краснинском и Смоленском районах анализируемого региона. Состав и структура категории земельного фонда — населенных пунктов Смоленской области представлена на рис. 3.



Рис. 2. Динамика величин состава земельного фонда региона за 2015–2017 гг.

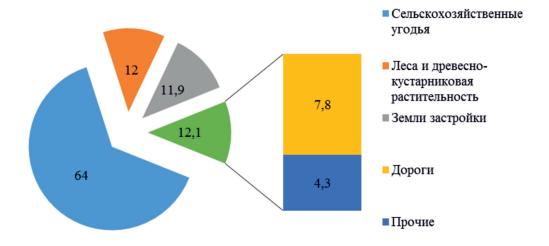


Рис. 3. Состав и структура категории земель населенных пунктов, %

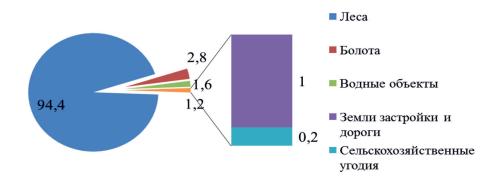


Рис. 4. Состав и структура земель особо охраняемых территорий, %

Анализ данных, представленных на рис. 3, позволяет сделать вывод, что наибольшую долю в составе категории земель населенных пунктов занимают земельные участки, относящиеся к сельскохозяйственным угодьям. Категория земель застройки и леса, древесно-кустарниковая растительность занимает примерно равные доли в общем составе земель населенных пунктов около 12%, дороги и прочие назначения также около 12%.

На земли промышленности или иного специального назначения приходится всего 1,4% от общей величины земельного фонда исследуемого субъекта Российской Федерации, что в абсолютном выражении составляет 71,2 тыс. га. В Смоленской области за счет земель обороны и безопасности наибольшие по площади земельные участки по этой категории расположены в Смоленском и Дорогобужском районах.

На земли особо охраняемых территорий приходится 2,3% от общей величины земельного фонда Смоленской области, что в абсолютной величине составляет 114,6 тыс. га, которые по большей части на 94,4% покрыты лесами, 2,8% занимают болота, 1,6% приходится на водные объекты, земли застройки, дорог, а также сельскохозяйственных угодий занимают всего 1%, что отражено на рис. 4.

Категория земель лесного фонда составляет 1982,4 тыс. га, или 39,8% от общего объема земельного фонда региона, который покрыт лесами на 97,4% площади, удельный вес остальных видов земельных участков незначителен. В Угранском районе на категорию земельных участков лесного фонда приходится 203,314 тыс. га, что составляет 70,9% от территории муниципального образования.

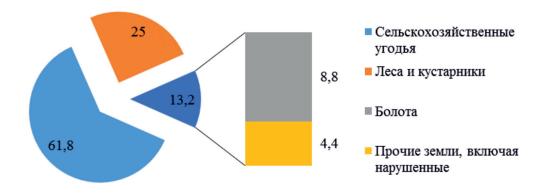


Рис. 5. Состав и структура земель запаса на территории региона, %

Земли водного фонда занимают наименьший удельный вес 0,5% в общем объеме земельных ресурсов Смоленской области, что в абсолютном выражении составляет 25,4 тыс. га, при этом данная категория на 98,8% покрыта водными объектами и лишь на 1,2% болотами.

Земли запаса, площадь которых уменьшилась на 1 тыс. га, перевели в Гагаринском и Новодугинском районах в земли сельскохозяйственного назначения. Состав и структура категории земель запаса на территории региона представлена на рис. 5.

Ценовая дифференциация на земельные участки по стоимости имеет существенные колебания в зависимости от месторасположения и района, разрешенного использования, площади участка.

Информационные площадки, включающие в себя информационные и аналитические, рекламные агентства, а также базы данных агентства недвижимости, интернет-сайты играют особую роль среди участников рынка недвижимости. Развитие цифровой экономики выдвигает новые требования к обработке информации, интернет-ресурсы поэтому занимают для формирования кадастровой стоимости ведущее место среди всех площадок, являющихся информационными источниками в открытом доступе.

Наиболее крупные агентства недвижимости Смоленской области имеют собственные интернет-сайты. Существуют примеры открытых информационных площадок в сети Интернет, размещающей объявления о продаже объектов капитального строения и земельных участков.

Если рассматривать рынок земельных участков, то можно отметить, что продажа

данной категории земель находится в стадии развития [4, с. 128]. Предложения по разным категориям земельных участков ограничены, ценовая дифференциация имеет широкий диапазон от 3500 до 56000 руб. за 1 га, так как у участников сделки отсутствуют четкие представления относительно формирования продажной стоимости участка, при этом основная доля сделок по продаже осуществляется через агентства недвижимости.

Данный ценовой интервал представлен в результате анализа объявлений о продаже земельных участков, то есть без учета скидок и корректировок на торг, поэтому итоговый показатель цены может существенно отличаться от представленного диапазона. Срок реализации земельных участков в последние годы существенно замедлился из-за снижения спроса и достигает по некоторым земельным участкам двух лет [5, с. 145].

Искажение результатов кадастровой оценки происходит вследствие применения усредненной цены продаж нескольких сот объектов недвижимого имущества, то есть расчет кадастровой стоимости происходит на основе информации, отдаленно подходящей под определение «аналог», что в конечном итоге приводит к судебному оспариванию, поэтому процесс и организация государственной кадастровой оценки нуждается в пересмотре и изменении.

Самым оптимальным решением проблемы государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества и определения кадастровой стоимости является использование методики, которая была бы основана на единой стандартизированной программной площадке, пред-

назначенной для выполнения расчетов, на основе информации об уровне цен на рынке недвижимости, что сможет обеспечить результативность и сопоставимость итоговых показателей.

Список литературы

- 1. Самойлова В.А. Анализ рынка недвижимости для целей массовой оценки // Перспективы развития российского государства и общества в современных условиях. 2015. N₂ 1. C. 77—80.
- 2. Вахрушев Д.С., Кальсин А.Е., Волков А.Ю., Полякова О.Е. Денежно-кредитное регулирование как элемент

- системы публичного управления в России: современные тенденции и противоречия // Интернет-журнал Науковедение. $-2017.- N\!\!_{2} 4.- C.\ 16-28.$
- 3. Фонд данных государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. URL: http://rosreestr.ru (дата обращения: 13.05.2018).
- 4. Лапшина А.С. Сравнительный анализ подходов к определению размера налога на недвижимость на базе кадастровой и рыночной стоимостей объектов недвижимости // Вопросы регулирования экономики. 2015. № 3. С. 128–137.
- 5. Лихоманов О.В., Куканова М.С. Анализ адекватности кадастровой стоимости объектов недвижимости рыночным условиям // Управление экономическим развитием. 2016. N2 3. C. 145—154.